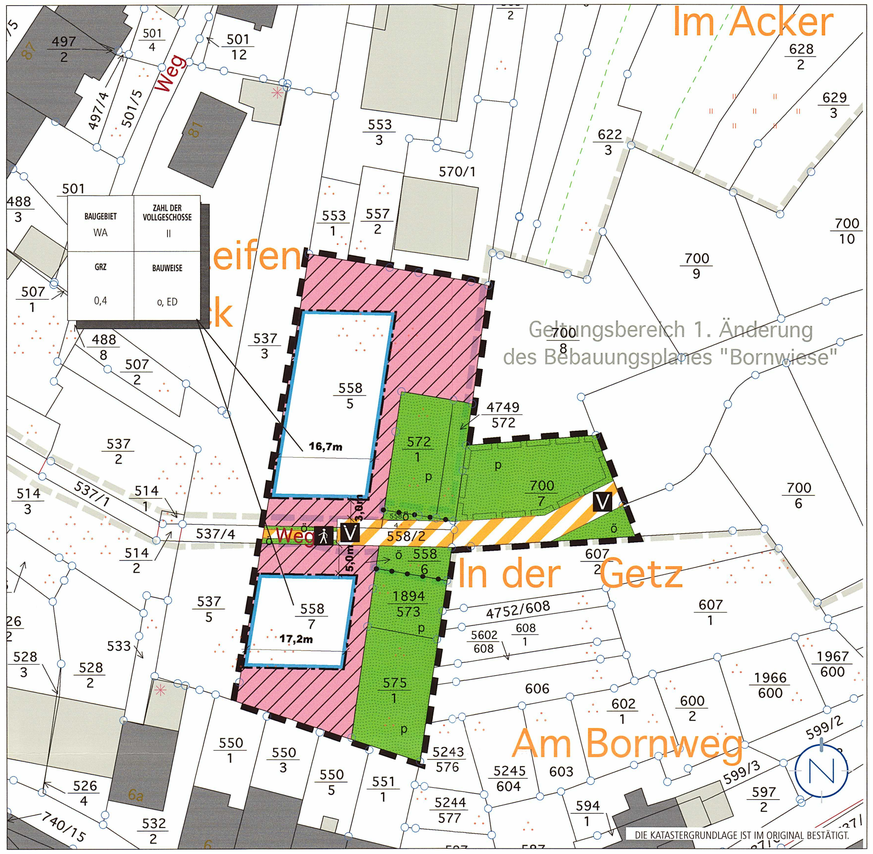
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- o, ED — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ö/p — ÖFFENTLICHE BZW. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BORNWIESE" (KEINE FESTSETZUNG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

gem. § 4 BauNVO, siehe Plan

zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind:

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, siehe Plan
hier 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Gem. § 20 BauNVO, siehe Plan
max. 2 Vollgeschosse nach LBO

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Gem. § 22 BauNVO, siehe Plan
hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Gemäß § 23 BauNVO, Siehe Plan,
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Garagen, Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, Wege, Terrassen und weitere Gestaltungselemente zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - HAUPTFIRSTRICHTUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Die Hauptbaukörper können entweder trauf- oder giebelständig zur Straße errichtet werden.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, SOWIE NEBENANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Gemäß § 12 BauNVO, Siehe Plan
Je Baugrundstück sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, diese Fläche kann als nicht überdachter Stellplatz genutzt werden.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind lediglich Zufahrten, sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung, jedoch keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier „Verkehrsberuhigter Bereich" - die Anbindung an die Wendeanlage des Baugebietes „Bornwiese" wird mit einer Regelbreite von 4,5 m ausgebaut.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier „Fußweg" - angrenzend an den Verkehrsberuhigten Bereich wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg" und einer Regelbreite von 1,5 m festgesetzt.

10. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan;
Die Flächen entlang des Panoramaweges und westlich entlang des verkehrsberuhigten Bereiches werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Nördlich und südlich des verkehrsberuhigten Bereiches (angrenzend an die öffentliche Grünfläche) wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind lediglich Zufahrten, sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung, jedoch keine weiteren Nebenanlagen zulässig.
Die privaten Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten oder Anlagen zur Ver- und Entsorgung benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, das Wohngebiet in das vorhandene Siedlungsbild optisch ansprechend einzubinden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Pro Garten ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum alter Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 21 BAUGB

siehe Plan,
Die private Grünfläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

DACHNEIGUNG

1. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° betragen. Bei 2 Vollgeschossen darf die Dachneigung geringer als 30° sein, mindestens jedoch 15°.

KNIESTOCK

2. Der Kniestock darf bei zwei Vollgeschossen maximal 0,90 m hoch sein

DACHFORM UND - FARBE; SOLARENERGIE

3. Die Gebäude sind mit Sattel-, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern oder Zeltdächern zu versehen. Als Dachfarben sind nur rotfarbene Dächer, dunkelfarbene Dächer (schwarz, anthrazit) und zinkfarbene Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen. Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig.

DACHNEIGUNG DER GARAGEN

4. Die Dachneigung der Garage ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Alternativ sind Flachdächer von Garagen zu begrünen.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können das Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsgefahren nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass bei Funden der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.
- Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bornwiese".
- Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Bornwiese" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 01.10.2014 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung Bornwiese" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2014 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 12.12.2014 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Bürgerinnen und Bürger haben sich nicht zur Planung geäußert. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 11.12.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 11.12.2015 den Bebauungsplan „Erweiterung Bornwiese" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Erweiterung Bornwiese" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Mettlach, den 14.12.2015

  Gde. Mettlach
  Der Bürgermeister

  Carsten Wiemann

  Gemeinde Mettlach – 11 –
- Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden. Satz 1 des § 215 Abs. 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Bornwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

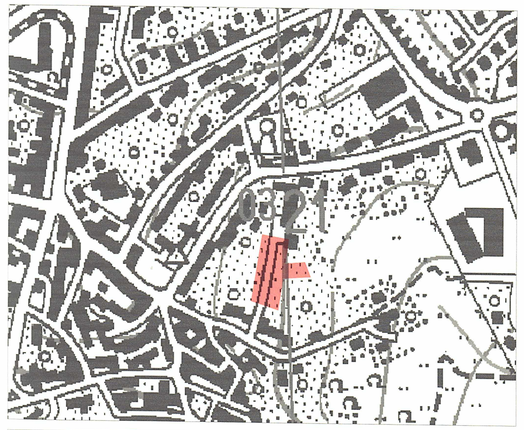
  Mettlach, den 18.12.2015

  Gde. Mettlach
  Der Bürgermeister

  Carsten Wiemann

  Gemeinde Mettlach – 11 –

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG BORNWIESE" IN DER GEMEINDE METTLACH, ORTSTEIL ORSCHOLZ



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mettlach

An der Aufstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Planerstellung:
Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

Stand der Planung: 08.04.2015, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter

M 1: 500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50