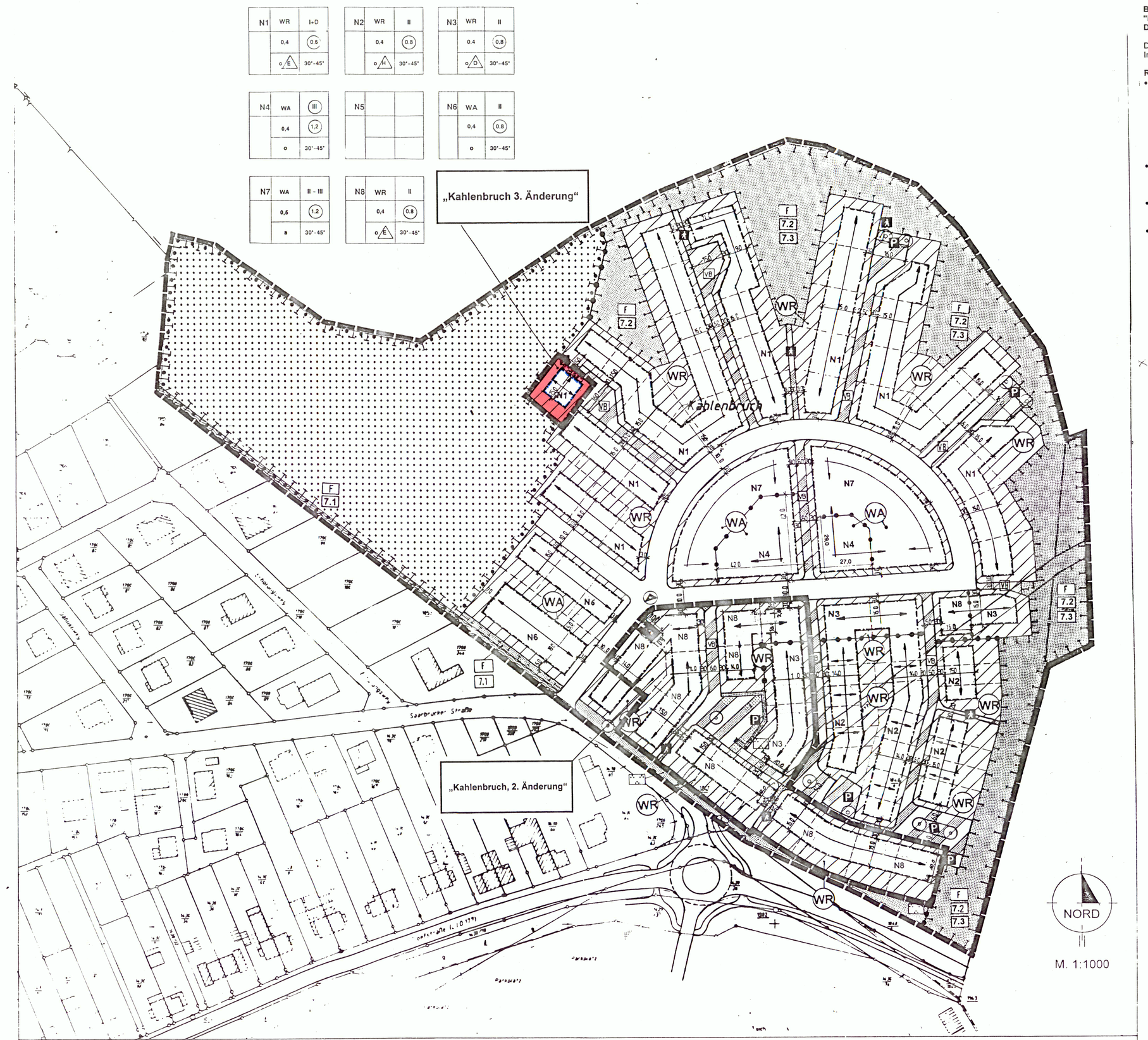
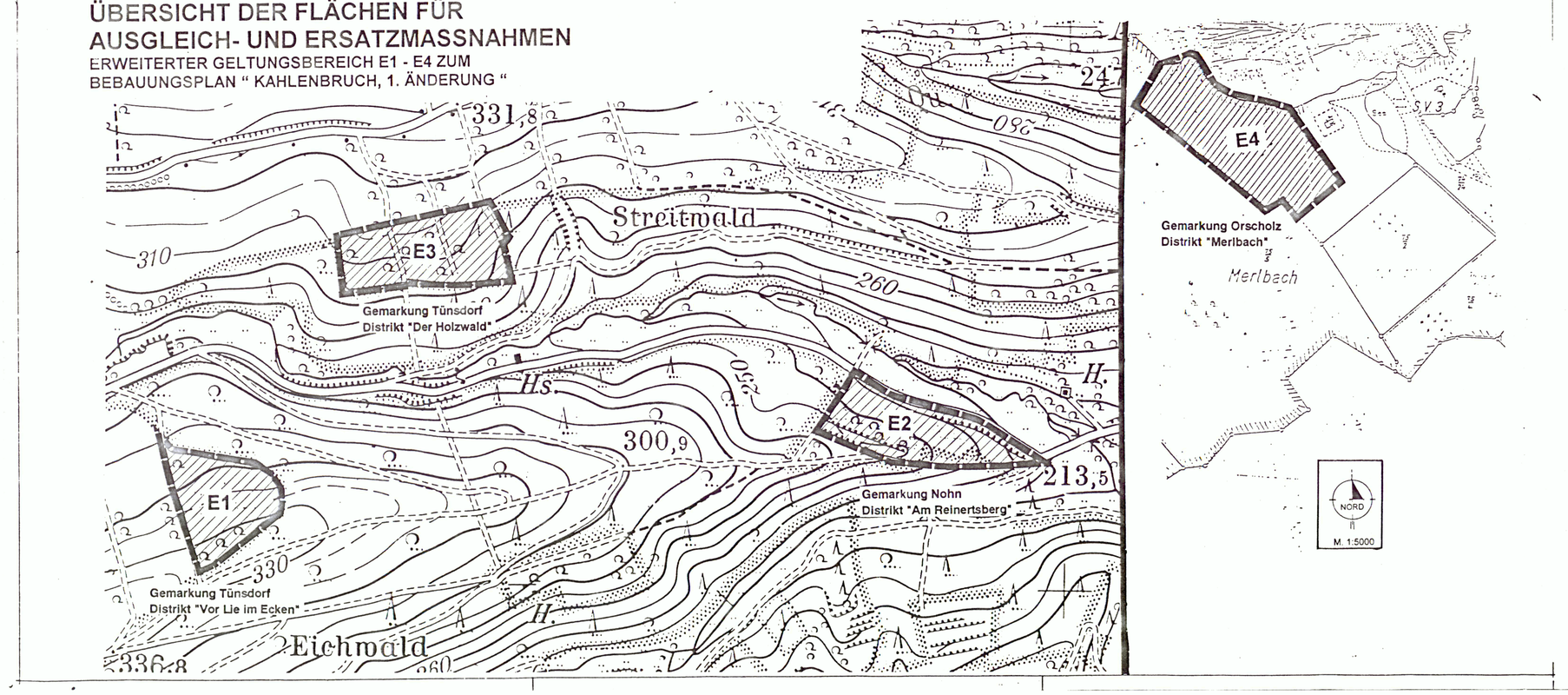


ÜBERSICHT DER FLÄCHEN FÜR AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN

EREWEITERTER GELTUNGSBEREICH E1 - E4 ZUM BEBAUUNGSPLAN " KAHLENBRUCH, 1. ÄNDERUNG "



BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)
"KAHLENBRUCH; 3. ÄNDERUNG"
DER GEMEINDE METTLACH; ORTSTEIL ORSCHOLZ

Die Planausarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH, Brahmsstraße. 11, 67655 Kaiserslautern.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
  vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. 1. S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18.08. 1 997 (BGBl. 1 S. 2081 Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
  vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1. S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466, Jhg. 1993)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90)
  vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. 1 S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Saarland** (LBO)
  Landesbauordnung für das Saarland vom 27. März 1996

A. ZEICHENERKLÄRUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl, z.B 0,8 als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl, z.B als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

III — als Höchstmaß, römische Ziffer

(III) — z.B. III zwingend

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Hauptfirstrichtung

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fuß- und Radweg

P — Öffentliche Parkfläche

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Elektrizität

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

1.7 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5(2)10 und (4), § 9(1)20, 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen Bäume

1.8 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1)4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

S 15 — Vermaßung, z.B. 5.0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:
1 - Gebietsart
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachform

4.0 KENNZEICHNUNGEN (Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)

S E 5 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksaufteilung

Alle Maße sind in Meter angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WR (reines Wohngebiet; § 3 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird im Änderungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 3 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 3 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen und die nach § 3 Abs.4 zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Reinen Wohngebiet (WR) für:
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 25 vom Hundert beschränkt.

3. Baueweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) und Nebenanlagen (§§ Abs.1 Nr. 4 BauGB).

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Änderungsbereich 3 wird die Zulässigkeit auch auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bestimmt.
Die Bauweise ist im Änderungsbereich als offene Bauweise festgesetzt.
Garagen haben einen Mindestabstand von 5,0 m zur strassenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung zu begrünen. Bei Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Baumarten zuverwenden, die unter Hinweise aufgenommene Pflanzliste ist zu beachten.
Die in der Plandarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind von den übrigen Verkehrsflächen funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen.

5. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Renaturierung des Bachlaufes

Als Eingriffsausgleich ist der, südlich der als Wald festgesetzten Grünfläche verlaufende Bach zu renaturieren. Die Renaturierung hat wie im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan erläutert zu erfolgen.

7.2 Entwicklung einer Flutmulde

Als Eingriffsausgleich ist nordöstlich und östlich des Plangebietes eine Flutmulde zu entwickeln. In Randbereich ist diese entsprechend der unter Hinweisen aufgenommenen Pflanzliste zu begrünen. die Zugänglichkeit ist auch zu Erholungszwecken durch die Anlage eines Fuß- Radweges sicherzustellen.

7.3 Gebietseingrünung

Die zur Gebietseingrünung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch Maßnahmen, die im Grünordnungsplan zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert sind, herzustellen.

7.4 Reduzierung des Oberflächenwasserabflußes

Die Oberflächen der Stellplätze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. In Frage kommen großfugige (Fugen mind. 1cm breit) Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässige poröse Steine u.ä. ("Öko-Pflaster").
Aus der Dachentwässerung anfallende Wassermengen sind nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern in Zisternen, Teichen u.ä. zu sammeln und zurückzuhalten. Dort wo es möglich ist ist eine Überleitung in die Flutmulde sicher zu stellen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Plandarstellung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Vegetationsbestände sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu unterhalten. Im nordöstlichen und östlichen Bereich des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen ein "Waldtrauf" auszubilden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Landespflegebehörde zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubgehölze heimischer Artenauswahl mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die exakte Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind pro Grundstück mindestens zwei Laubbäume einheimischer Artenauswahl anzupflanzen, dabei sollen vorzugsweise Obsthochstammgehölze Verwendung finden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 83 LBO)

1. DACHFORM,DACHNEIGUNG

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgereigt auszuführen (symmirisch). In dem zentralen Bereich, der im Bebauungsplan als WA festgesetzt ist, sind im Mittelbereich der äußeren Bebauung der Vierteilreise auch Sonderformen wie z. B. Pyramiddächer zulässig. Als Dachformen für die Nebenanlagen und Garagen sind auch Walmdächer und einseitig abgewalmte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.
Im Süden des Geltungsbereiches, in dem die Bebauung von Hausgruppen festgesetzt ist, ist eine Abweichung von der Hauptfirstrichtung für Einzelelemente der Hausgruppen zulässig.

2. DACHEINDECKUNG

Bei der Dacheindeckung sind rottonige Ziegel, Dachsteine, zu verwenden. Andere Materialien sind unzulässig.

3. DACHAUFBAUTEN

Die Dachaufbauten sind auf maximal 25% der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche darf maximal 8,0 qm betragen.

4. DACHEINSCHNITTE

Sichtbare Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.

5. FASSADEN

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine und Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten/ – Material sind unzulässig

6. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen der Grundstücke (seitlich und rückwärtig) sind Hecken, Holzzäune mit maximal 0,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

HINWEIS ZU DEN ERSATZFLÄCHEN E1 – E4 FÜR AUSGLEICHS– UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil im Plangebiet selbst realisiert. Darüber hinaus werden Flächen und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Ersatzflächen E1 bis E4 für den Geltungsbereich herangezogen, dies gilt insbesondere für Aufforstungsblöcke. Der Waldflächenverlust wird im Verhältnis 1 : 1,3 auf den Teilflächen E1 bis E4 durch Aufforstung dieser Flächen ausgeglichen.

Die Ersatzmaßnahmen werden auf den in der Übersicht im Maßstab 1: 5000 dargestellten Ersatzflächen E1 – E4 derart vorgenommen, daß die Flächen E1 und E3 insgesamt aufgeforstet werden und die Flächen E2 und E4 teilaufgeforstet werden. Damit wird die Ausgleichsforderung eines Aufforstungsverhältnisses von 1 : 1,3 erfüllt. Der Waldverlust beträgt ca 6,4 ha, dem entgegen stehen die Aufforstungsflächen E1 mit ca. 2,75 ha, die Fläche E2 mit ca. 3,0 ha und die Fläche E3 mit ca. 2,0 ha, dies ergibt zusammen mit der Teilaufforstung der Fläche E4 eine Gesamtaufforstungsfläche von ca. 8,3 ha.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes zu den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Ersatzflächen E1-E4 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmendes ursprünglichen Bebauungsplanes „Kahlenbruch" gelten auch analog für den Bebauungsplan „Kahlenbruch 3. Änderung".

C. HINWEISE

Gehölzartenlisten (Pflanzvorschläge)

st = strauchartig
k–m = klein– bis mittelkronig
gr = großkronig

1. Pflanzliste Eichen–Hainbuchenwald

Acer pseudoplatanus	Berg–Ahorn	gr
Betula pendula	Birke	k–m
Carpinus betulus	Hainbuche	k–m
Corylus avellana	Haselnuß	st
Ilex aquifolium	Stechpalme	st
Fagus sylvatica	Rotbuche	gr
Malus sylvestris	Wildapfel	k–m
Populus tremula	Espe	k–m
Prunus avium	Vogel–Kirsche	gr
Quercus robur	Stiel–Eiche	gr
Salix caprea	Sal–Weide	k–m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	st

2. Pflanzliste Flutmulde

Alnus glutinosa	Schwarz–Erle	k–m
Carpinus betulus	Hainbuche	k–m
Corylus avellana	Haselnuß	st
Fraxinus excelsior	Esche	gr
Salix caprea	Sal–Weide	st
Salix purpurea	Purpur–Weide	st
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	st

3. Pflanzliste Gehölzstreifen

Acer campestre	Feld–Ahorn	k–m
Betula pendula	Birke	k–m
Carpinus betulus	Hainbuche	k–m
Corylus avellana	Haselnuß	st
Malus sylvestris	Wildapfel	k–m
Populus tremula	Espe	k–m
Prunus avium	Vogel–Kirsche	gr
Prunus spinosa	Schlehe	st
Quercus robur	Stiel–Eiche	gr
Rosa canina	Wildrose	st
Rubus fruticosus	Brombeere	st
Salix caprea	Sal–Weide	k–m
Sambucus nigra	Holunder	st
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	st

alternativ können Hochstämme (möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten)

Apfel	
Birne	
Zwetsche	
Kirsche	

4. Pflanzliste Straßenbäume

Acer pseudoplatanus	Berg–Ahorn	gr
Fraxinus excelsior	Esche	gr
Prunus avium	Vogel–Kirsche	gr
Quercus robur	Stiel–Eiche	gr
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	k–m

5. Fassadenbegrünung

Pflanzen, die eine Rankhilfe benötigen

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

6. Dachbegrünung

Avenella flexuosa	Draht–Schmiele
Festuca ovina	Schaf–Schwingel
Hieracium pilosella	Mausohr–Habichtskraut
Potentilla argentea	Silber–Fingerkraut
Sclerianthus perennis	Ausdauernder Knäuel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Thymian

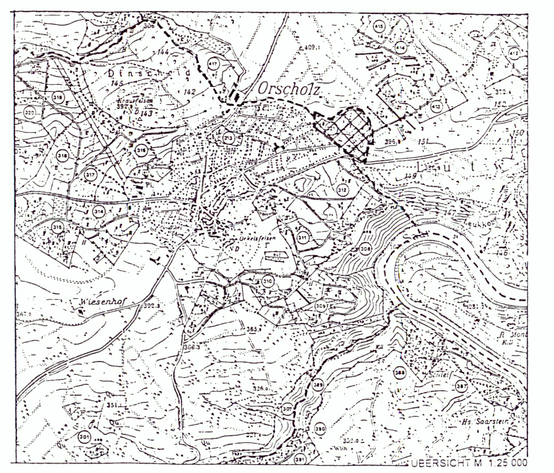
D VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB — 28.08.2001
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB — 13.09.2001
3. Entwurfsannahme durch den Gemeinderat — 13.11.2001
4. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB — 13.09.2001
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB — 04.12.2001
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 06.12.2001
7. Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 04.12.2001
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom: 13.12.2001 bis: 18.01.2002
9. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Abwägung gem. § 4 Abs. 3 BauGB) — 30.04.02
10. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — .....
11. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Mettlach als Satzung beschlossen — 30.04.02
    Gemeinde Mettlach: Der Bürgermeister
    Bürgermeister (Zimmer)
12. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — Mettlach, den 06.06.02
    Gemeinde Mettlach Der Bürgermeister
    Bürgermeister (Zimmer)

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 beigefügt.

GEMEINDE METTLACH
ORTSTEIL ORSCHOLZ
BEBAUUNGSPLAN
„KAHLENBRUCH 3. ÄNDERUNG"


Orscholz
Kahlenbruch
Waldhaus
Merlbach
Eichwald
Streitwald
Weiler
Mettlach
Saarhölzbach
Saar
Tünsdorf
Nohn
Saarhölzbach
Bergwerk
Wadrill
Saar
Saarlouis
Saarlouis
Saarlouis