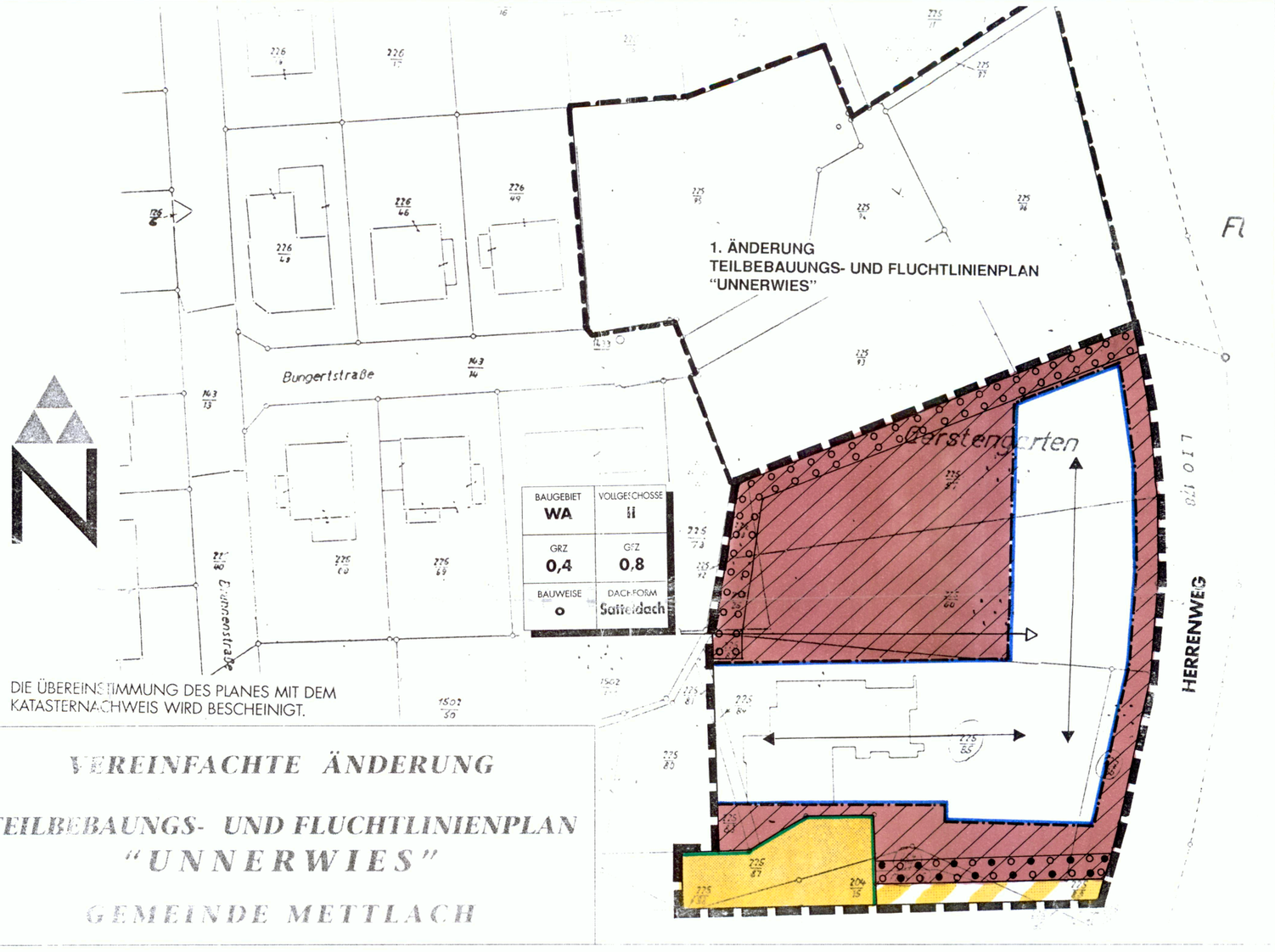
TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES PLANES MIT DEM KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TEILBEBAUNGS- UND FLUCHTLINIENPLAN "UNNERWIES"

GEMEINDE METTLACH

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- 0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)
- o — BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN, FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSS- U. RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
- FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA — Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.2 ausnahmsweis zulässige Arten von Nutzungen — • gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen — • gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für die Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen
nicht Bestandteil der Bebauungsplanteiländerung

1.2 grundsätzlich gilt — Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

2. Mass der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse — gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, hier 2 Vollgeschoße gem. LBO

2.3 Geschoßflächenzahl — gem. § 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan

3. Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Stellung der baul. Anlage
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan, hier: Firstrichtung

6. Nebenanlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — siehe Plan

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG — siehe Plan,
Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m).

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG — siehe Plan,
Die am südlichen Rand des Planungsgebietes gelegene Baumhecke ist zu erhalten und durch das Anpflanzen einheimischer Gehölze auf das in der Planzeichnung festgesetzte Ausmaß auszudehnen.
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen und nicht größer als 25 % der Dachfläche zulässig.

Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine, Schiefer oder Dachplatten (Schieferart) zulässig. Andere Materialien sind nicht zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vereinfachten Änderung — siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (*BauGB-MaßnahmenG*), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz -WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- UVP - Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl. Nr. 6 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 04.07.95 die Vereinfachte Änderung des Teilbebauungs- und Fluchtlinienplanes "Unnerwies" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 BauGB- MaßnahmenG).

Die Vereinfachte Änderung erfolgt gem. §13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG.

Mettlach den 07.1995 Der Bürgermeister (Zimmer)

- Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.95 an der Vereinfachten Änderung des Teilbebauungs- und Fluchtlinienplanes "Unnerwies" beteiligt.

Dabei wurden sie darauf hingewiesen, daß die Vereinfachte Änderung vom 11.12.95 bis einschließlich 15.01.96 öffentlich ausliegt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat in seiner Sitzung am 13.02.96 die Vereinfachte Änderung des Teilbebauungs- und Fluchtlinienplanes "Unnerwies" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Vereinfachte Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Mettlach, den 14.02.1996 Der Bürgermeister (Zimmer)

- Die Vereinfachte Änderung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

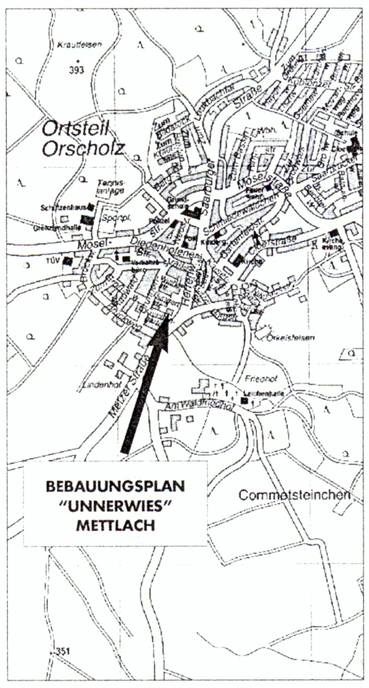
Mettlach, den 14.02.1996 Der Bürgermeister (Zimmer)

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 12 BauGB am 18.04.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Vereinfachte Änderung des Teilbebauungs- und Fluchtlinienplanes "Unnerwies" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.04.1996 in Kraft getreten.

Mettlach, den 19.04.96 Der Bürgermeister (Zimmer)

VEREINFACHTE ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGS- U. FLUCHTLINIENPLAN "UNNERWIES" GEMEINDE METTLACH



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE METTLACH

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
THOMAS EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERWALTUNG DER GEMEINDE METTLACH

▲ FEBRUAR 1996

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Ingenieurkammer des Saarlandes 269

M = 1: 500 — 0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032