

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH (1. BAUABSCHNITT) (§ 9 ABS. 7 BAUGB) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO) GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO) TRAUFHÖHE HÖHE DER BAUL, ANLAGE HIER: TRAUFHÖHE 4.30 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO) VOLIGESCHOSSE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO) BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.1 UND 3 BAUNVO) BAUWEISE 0 (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO) STELLUNG BAUL. ANLAGEN HIER: HAUPTFIRST-RICHTUNG 18 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH FUSS- UND RADWEG **FELDWIRTSCHAFTSWEG** 0000 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB) FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB) FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND) GEBAUDE (BESTAND)

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), 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 Planungsund Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz -WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufas-
- 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 Arti-
- 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 (BGBI. 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)

ABGRENZUNG 2. BAUABSCHNITT

BEBAUUNGSVORSCHLAG

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspfläge (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 Wchnbauland 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 Sciarlandes 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
 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 466).

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
 - Wohngebaude
 die der Versorgung des Gebietes dienenden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Schank und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind "nicht störende Handwerksbetriebe" sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" unzulässig.

1.4 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 ihrien Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet seibst 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. §§ 16,17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,

gem. LBO, siehe Plan

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan hier: Traufhöhe 4,30 m

siehe Plan,

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen OK Erdgeschoßfußboden (Erdgeschoßfußboden = max. 50 cm über OK nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlage GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur inner-

hier: Hauptfirstrichtung

Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein

Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

halb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und

7. Räume für freie Berufe

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten WA für die
Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher
Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art
ausüben, Räume zulässig.

8. Nebenanlagen
GEM. 8 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 14 BauNVO

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 auch außerhalb 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.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § Ø ABS. 1 NR. 11 BAUGB. siehe Plan, nier: Erschließungsstraße, Feldwirt

hier: Erschließungsstraße, Feldwirtschaftswege und Fuß und Radwege. Die Verkehrserschließung wird in Form von Stich-

straßen als verkehrsberuhigter Bereich (gem. STVO-Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche, Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche zulässig.

Fuß-, Rad- und Feldwirtschaftswege sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG Die Fuß- und Radwege und die Feldwirtschaftswege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

Die unbelasteten Dachablaufwässer sind auf den Grundstücken zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln.

Alle übrigen Oberflächenwässer (Niederschlagswasser) sind über Mulden einer Sickeranlage mit Überlaufrinne zum Bach zuzuleiten.

Zufahrten und Garageneinfahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen, die Länge der Garagenzufahrten darf 7 m nicht überschreiten.

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG siehe Plan

 alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, je 20 m² Wandfläche 1 Kletterpflanze.

 alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mind. zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, mind. 15 % des Grundstücks sind mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen (Raster max. 2 m x 2 m).

 Die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen sind mit Pflanzen aus der festgesetzten Pflanzenliste in einem max. Raster von 1 x 1 m zu bepflanzen.

 für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden.

Pflanzliste:

Feldahorn Hundsrose Brombeere Bergahorn Himbeere Hängebirke Salweide Hainbuche Schw. Holunder Hartriegel Besenginster Hasel Eberesche Weissdorn Rotbuche Winterlinde Sommerlinde Vogelkirsche Woll. Schneeball Schlehe Obstbaumsorten Traubeneiche

12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,

Stieleiche

 die vorhandenen Obstbäume sind mit den in der Planzeichnung dargestellten Ausmaßen zu erhalten.

 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

SOCKELHÖHE

 Die Höhe OK. - Fertigfußboden EG darf max. 50 cm über OK. der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, betragen.

DACHFORM, DACHNEIGUNG

- Die Dächer sind als Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach auszuführen.
- Als Dachneigung ist 25° 40° festgesetzt.
 Der Dachüberstand ist auf der Traufseite auf max. 120 cm, an der Giebelseite auf max. 50 cm festgesetzt.

GARAGEN

Die Garagen sind in Material und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Flachdächer sind unzulässig.

EINFRIEDUNGEN

- Der Hofraum bzw. der Vorgarten zum Straßenraum hin darf nicht höher als 50 cm eingefriedet werden.
 Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich,
- z.B. Einfriedungen zum Nachbarn hin, dürfen in Form einer Mauer bzw. eines Zaunes nicht höher als 120 cm ausgeführt werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

 Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. • Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund unterliegen Erdarbeiten im Planungsgebiet der Genehmigungspflicht nach § 23 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 12. Oktober 1977.

VERFAHRENSVERMERKE

 Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 30.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Röder" beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 04.04.95 erneuert (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 04.05.95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Mettlach, den 22. 05. 1996 Der Bürgermeister

 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) an diesem Bebauungsplan wurde vom 09.11.1995 bis zum 17.11.1995 durchgeführt.

Mettlach, den ² 2. 05. 1996 Der Bürgermeister

Dei Gemeinderat hat am 10.10.1975 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der TÖB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Mettlach, den 22. 05. 1996 Der Bürgermeister

Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.11.1995 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. 9 dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Gemeinderat am 13.02.1996 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Mettlach, den² 2. 05. 1996 Der Bürgermeister

 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20.11.1995 bis einschließlich 22.12.1995 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

rend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 13.02.1996 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde

denjenigen, die Anregungen und Bedenken vor-

gebracht haben, mit Schreiben vom 29.130.4 mit-

geteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). +2.5.96

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem

Hinweis, daß Bedenken und Anregungen wäh-

Mettlach, den Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am OS.03.96 den Bebauungsplan "Im Röder" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

2 2. Q5. 1996

Mettlach, den Der Bürgermeister

Methoch, den 22. 05. 1996 Der Bürgermeiste (2 mmer)

Der Satzungsbeschluß wurde an 3. 05. 15

• Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung aus-

Mettlach, den 23. 05. 1995 Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Im Röder", 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^{2,3}...05....1998 Kraft getreten.



BEBAUUNGSPLAN "IM RÖDER" GEMEINDE METTLACH - ORTSTEIL WEITEN



BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE METTLACH

Waren beteiligt:

Projektbearbeitung:

DIPL.-Ing. Christiane Schwarz

PLANDESIGN: GISELA DEBOLD

DIETER GEIGER

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

AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

▲ MÄRZ 1996

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

M = 1:1000

0 10



IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032