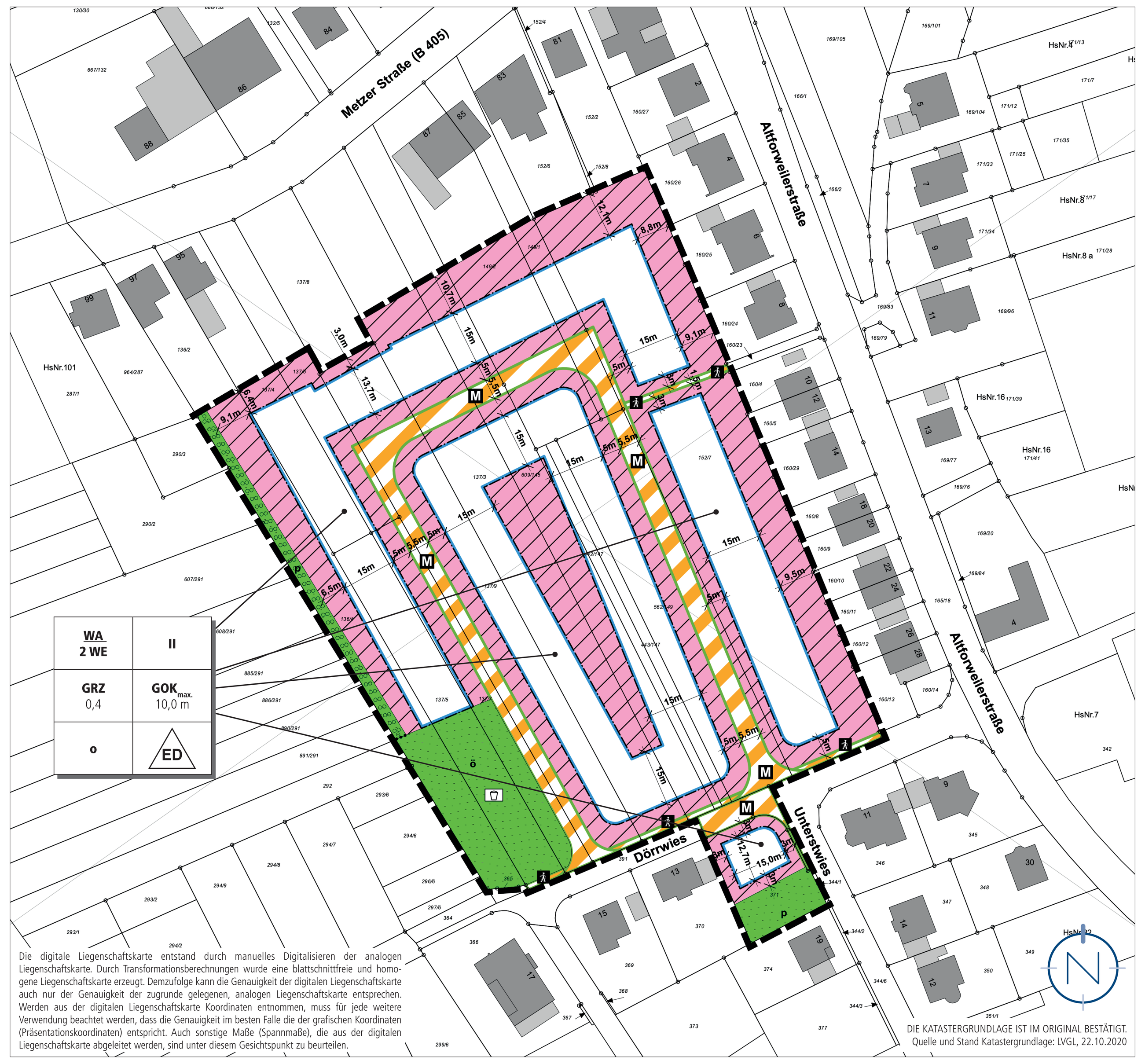
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ 0,4 – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GOK max. 10,00 m – HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- o – OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- ED – BAUWEISE; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WE – HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- M – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- p – PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ö – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, HIER: ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet Wohneinheiten je Wohngebäude	Vollgeschosse
GRZ	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Hausform

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gem. § 4 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

unzulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (z.B. Blockheizkraftwerk). Die weiteren Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebeites mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

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

Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Zum Ausbau des Gehwegs entlang der Straße „Dörrwies" wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, festgesetzt. Die Regelbreite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beträgt 1,5 m.

Zur fußläufigen Erschließung des Gebietes in Richtung Altforweilerstraße wird im nordöstlichen Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, festgesetzt. Die Breite beträgt 1,50 m.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Regelbreite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche beträgt 5,5 m.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Im südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist entlang der Straßenverkehrsfläche die Anlage von Parkplätzen für Besucher zulässig.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Artenschutz: Die Rodung und der umfassende Rückschnitt von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Gelegen und Nistlingen der europäischen Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Um sicherzustellen, dass in dem reichhaltigen Quartierangebot (Höhlen, Borkenspalten/-platten) keine kältetoleranten Arten mehr übertagen, sind die Fristen auf die Kernmonate des Winters (Januar und Februar) zu verengen.

Gehölzschutz: Bei der baulichen Umsetzung ist das Baufeld auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. GGf. sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammschutz) zum Erhalt der westlichen Randgehölze auszuführen.
Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind in diesem Fall zu beachten.

Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") durchzuführen.
Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

Reduzierung der Versiegelung: Fußwege, Stellplätze, Carports, Garagenzufahrten, sonstige Einfahrten und Hofflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (nach Möglichkeit als Schotterrasen) anzulegen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Bodenpflege: Der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei künstliche Nisthilfen (in Form von Überständen, Nischen, Halbhöhlen o.ä.) für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen. Für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvorrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen. Es sind entweder an den zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches oder an Bäumen im näheren Umfeld (z.B. Obstwiesen westlich) insgesamt 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (Einflugloch 45 mm Durchmesser) anzubringen.

Fledermauskästen: Es sind Ersatzpflanzungen geeigneter Obstbäume im Verhältnis 3:1 in der näheren Umgebung vorzunehmen. Es sind insgesamt 24 Fledermauskästen (z.B. Schwegler 1FF oder Schwegler 2F, oder vergleichbar) an älteren Obstbäumen im näheren (bis 500 m) Umfeld anzubringen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Mahd: Die private Grünfläche auf dem Grundstück an der Ecke Dörrwies/Unterstwies ist mit geringer Mahdfrequenz (2-3x/a) zur Entwicklung einer blumenreichen Wiese freizuhalten. Ein 5 m breiter Randbereich des Grabens ist als Saum zu entwickeln und im 2-jährigen Turnus lediglich einmal im Herbst zu mähen.

12. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovotaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 25 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

13. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Siehe Plan.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Wohngebietes und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Die entsprechend gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen im Raster von 1,50 m x 1,50 m entsprechend der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Neupflanzungen zu integrieren. Die bestehenden Heckenstrukturen sind auf das zulässige Maß zurückzuschneiden und/oder die hier bestehenden Obstbäume sind zu erhalten.

Für die Anpflanzung von Gehölzen sind einheimische und regionaltypische Arten der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden. Pro Garten ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Mögliche Arten/Sorten sind in der unten stehenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme sollen folgende Arten verwendet werden:

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Schwarzer Holunder	Liguster
Traubeneiche	Stieleiche
Eberesche	Himbeere
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Sol-Weide
Ohrweide	Silberweide
Schwarz-Erle	Gemeine Esche
Traubenkirsche	Pfaffenhütchen
Hundsrose	Walnuss
Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball

Einheimische Obstbaumsorten (Hochstämme)

Pflanzqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.
Geeignete Arten und Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) beschrieben. Die Broschüre kann im Internet unter anderem beim NABU Rheinland-Pfalz unter http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf heruntergeladen werden. Auch der Verband der Gartenbauvereine Saarland - Rheinland-Pfalz e. V. hat auf seiner Internetseite unter https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Daneben nennt die Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes empfehlenswerte Apfelsorten für Garten und Obstbaumwiesen.

Es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. Bonn) entsprechen.

Entlang der Erschließungsstraße sind standortangepasste Laubbaumhochstämme (Pflanzqualität: §xv., StU 16/18) zu pflanzen. Bei der Auswahl der Baumarten/-sorten sind die in der GALK-Straßenbaumliste als geeignet geführten Arten/Sorten zu verwenden. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) muss auf den Stellplätzen grundsätzlich mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 sowie DIN 18320, DIN 18915) zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei den Anpflanzungen der Bäume und Sträucher sind die durch das Nachbarschaftsrecht vorgegebenen Mindestabstände zu beachten.

Flachdächer und geneigte Dächer sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

14. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

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

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten, einem Vorfluter zuzuleiten oder über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Die Errichtung eines Regenwasserkanals mit Einleitung in ein Gewässer, bedarf der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz.
- Das Entwässerungskonzept ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.
- (s. hierzu auch nachrichtliche Übernahme)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 47 und § 85 Abs. 4 LBO)

- Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer. Flachdächer sind ebenfalls zulässig, sofern diese begrünt werden (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform zu errichten.
- Dacheindeckung / Fassadengestaltung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Stellplätze (gem. § 47 LBO): Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.
- Einfriedungen: Sollten Zäune zur Einfriedung der Grundstücke gewählt werden, sind diese zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Höhe von max. 1,50 m zu errichten und dem Geländeverlauf folgend einheitlich als Natursteinmauer, Hecke oder Holzzaun auszubilden. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Sonstiges: Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. §9 ABS. 6 BAUGB

- Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-West". Eine formale Unterschutzstellung ist bislang nicht erfolgt. Dennoch sind auch hier innerhalb vorgesehener Schutzgebiete für die baulichen Nutzungen erhöhte Auflagen einzuhalten, die aber erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen festgesetzt werden können.
- Der rechnerische Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des Bebauungsplanes zwischen 10 m und 15 m.
- Ca. 490 m westlich zu dem Plangebiet befindet sich die Trinkwassernotbohrung mit der LUA-Kenn-Nummer: S0904.
- Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkplatzflächen darf nur Material verwendet werden, dass keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Die Gründung von Bauwerken mittels Bohrpfählen, die in den Grundwasserhorizont reichen, stellt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.
- Grundwasserschutz: Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - sind vollumfänglich einzuhalten.
- Bei der baulichen Umsetzung sind folgende Hinweise zu beachten:
  - Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-142, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DVWK-A-157)
  - Baustelleneinrichtung nach Vorgabe (ausschließlich auf befestigten Flächen)
  - Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern
  - Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers
  - Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle
  - Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen
  - Vorhalten von Bindemitteln
  - Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle
  - Aufstellen eines Alarmplanes
- Im Falle eines Unfalls mit wassergefährdenden Stoffen ist der Brunnenbetreiber (Kommunale Dienste Überherrn) und das LUA unverzüglich zu informieren.
- Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den „Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten" (DWA A 142, Stand Januar 2016) auszuführen.

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan „Großwies, 3. BA"ersetzt in seinem Geltungsbereichden Bebauungsplan „Großwies II" (2004).

Altlasten
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Denkmalschutz
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Energetischer Standard
- Als Mindeststandard wird der Energiestandard KfW EffH 40 empfohlen. Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sollte dieser Mindeststandard berücksichtigt werden.

Hochwasserschutz / Starkregen
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

energis-Netzgesellschaft mbH
- Im Geltungsbereich befindet sich ein Straßenbeleuchtungsnetz (Bereich Unterstwies, Dörrwies, Spielplatzfläche). Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandstetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlageteile der energis-Netzgesellschaft mbH, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.
- Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen der energis-Netzgesellschaft mbH können über die Planauskunft der energis-Netzgesellschaft mbH, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern: leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de.
- Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen sind vom Bauherrn / Netzanschlussnehmer dem Netzvertrieb der energis-Netzgesellschaft mbH, Tel. 06814030-4030 oder anfrage@energis-netzgesellschaft.de, frühzeitig anzuzeigen.

Geräuschentwicklungen
- Die zulässigen Geräuschentwicklungen durch Motorflugbetrieb (Saarlouis-Düren) können auf das Plangebiet einwirken und sind hinzunehmen.

Oberbergamt
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob diesbezüglich unter diesem Bereich Abbau umging, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes nicht hervor. Es wird daher empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.

Trinkwasserversorgung
- Folgende Regelungen / Bestimmungen sind für die im Plangebiet gegebenenfalls umzulegenden, außer Betrieb zu nehmenden bzw. neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsleitungen einzuhalten:
  - DVGW-Regelwerk Wasser W400-1 (Techn. Regeln Wasserverteilungsanlagen - Teil 1, Planung), insbesondere Absatz 8 und 12,
  - DVGW-Regelwerk Wasser W400-3 (Techn. Regeln Wasserverteilungsanlagen - Teil 3, Betrieb und Instandhaltung), insbesondere Absatz 9,
  - DIN 19630 „Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen / Wasserversorgungsleitungen", insbesondere Absatz 10.3 „Arbeitsschutz und Schutzstreifen",
  - DVGW-Arbeitsblatt GW315 (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten),
  - DVGW-Arbeitsblatt GW125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) und
  - Hinweisblatt ATV-H 162 (Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

Kampfmittel
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen im Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Überherrn möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I S. 762).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gros-Wies, 3. BA" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 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
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Überherrn, den __.__.____

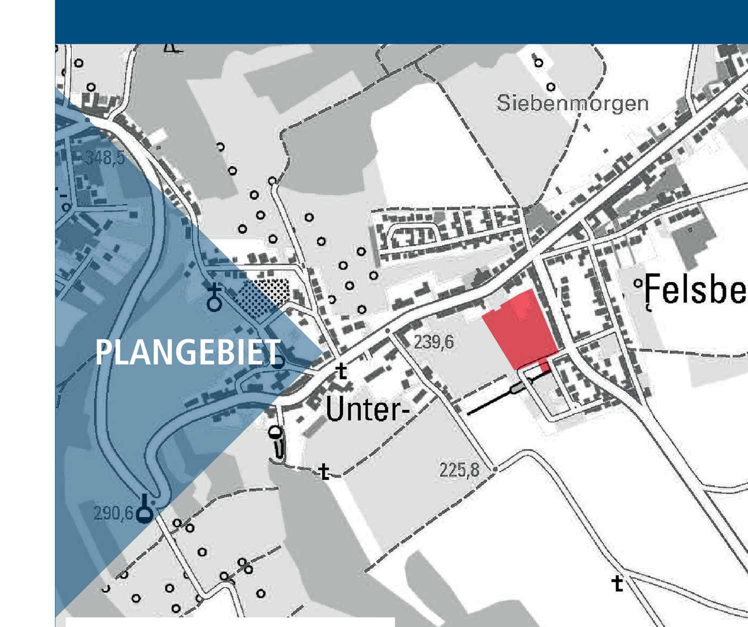
____
Die Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Überherrn, den __.__.____

____
Die Bürgermeisterin

Großwies, 3. BA
Bebauungsplan der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Felsberg



M 1:10.000; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Überherrn
Rathausstraße 101
66802 Überherrn

Stand der Planung: 13.03.2024
ENTWURF

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End