

KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL PICARD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „AUF DER DELLT – ÄNDERUNG NR. 6“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	Baugrenze
WA	Verkehrsfäche	Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung
WR1	Verkehrsfäche	Verkehrsberuhigter Bereich
WR2	Flächen für Versorgungsanlagen	Mülltonnenabstellplatz
2 Wo	Hauptabwasserleitungen	Leitung unterirdisch
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Sonstige Pflanzzeichen	Fläche für Garagen
II		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen („V“)
0,4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
0,8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
o		
Allgemeines Wohngebiet		
Reines Wohngebiet		
Reines Wohngebiet		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen		
Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl		
Geschossflächenzahl		
Offene Bauweise		

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Delt – Änderung Nr. 1“



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Delt – Änderung Nr. 4“



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

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Bei der Festsetzung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwei Bereiche unterschieden:

 - Reines Wohngebiet (WR1 und WR2) gemäß § 2 BauNVO (siehe Plan)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 bezeichneten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plan)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird folgendermaßen festgesetzt:

WR1: GRZ 0,3, GFZ 0,5, I Vollgeschosse
WR2: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse
WA: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse
* Das 2. Vollgeschoss muss im Keller liegen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von: Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 20 % überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Firsthöhe (F_{max}) wird auf 8,00m begrenzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe des Firstes als höchster Punkt des Daches gemessen zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

 - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Ein Vorräten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagenbox, Carportstraße ein mindestens 5,00 m breiter Bauraum vom Garageneingang bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Für den Bereich WR1 und WR2 wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO Zeichen 325 und 326 (Zs. 7) erschlossen. Der Ausbau erfolgt als flächenspezifische Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50m.
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für die Sammlung der Müllgefäße festgesetzt.
 - Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (Regen- bzw. Schmutzwasserkanal im Trennsystem) festgesetzt.
 - Flächen für Maßnahmen und Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grünflächen, Stützplätze, Terrassen und Füllungen so zu befestigen, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die im zeichnerischen Teil mit „V“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanal) zugunsten des Versorgungsorgans festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 - Gestalterische Anforderungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dachdeckung sind rote (naturnotwendig bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegellenden Dachmaterialien untersagt.
 - Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus	Buchbaum
Buxus sempervirens	Carpinus
Carpinus betulus	Cornus mas
Corylus avellana	Crataegus
monogyra	Ligustrum
Ligustrum vulgare	Lonicera
Lonicera xylosteum	Prunus spinosa
Prunus spinosa	Ribes alpinum
Ribes alpinum	Rosa canina
Rosa canina	Rubus idaeus
Rubus idaeus	Sambucus nigra
Sambucus nigra	Taxus baccata
Taxus baccata	Viburnum
Viburnum	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca
Yucca	Zelkova
Zelkova	Philadelphus
Philadelphus	Prunella
Prunella	Salix
Salix	Spiraea
Spiraea	Ulmus
Ulmus	Yucca