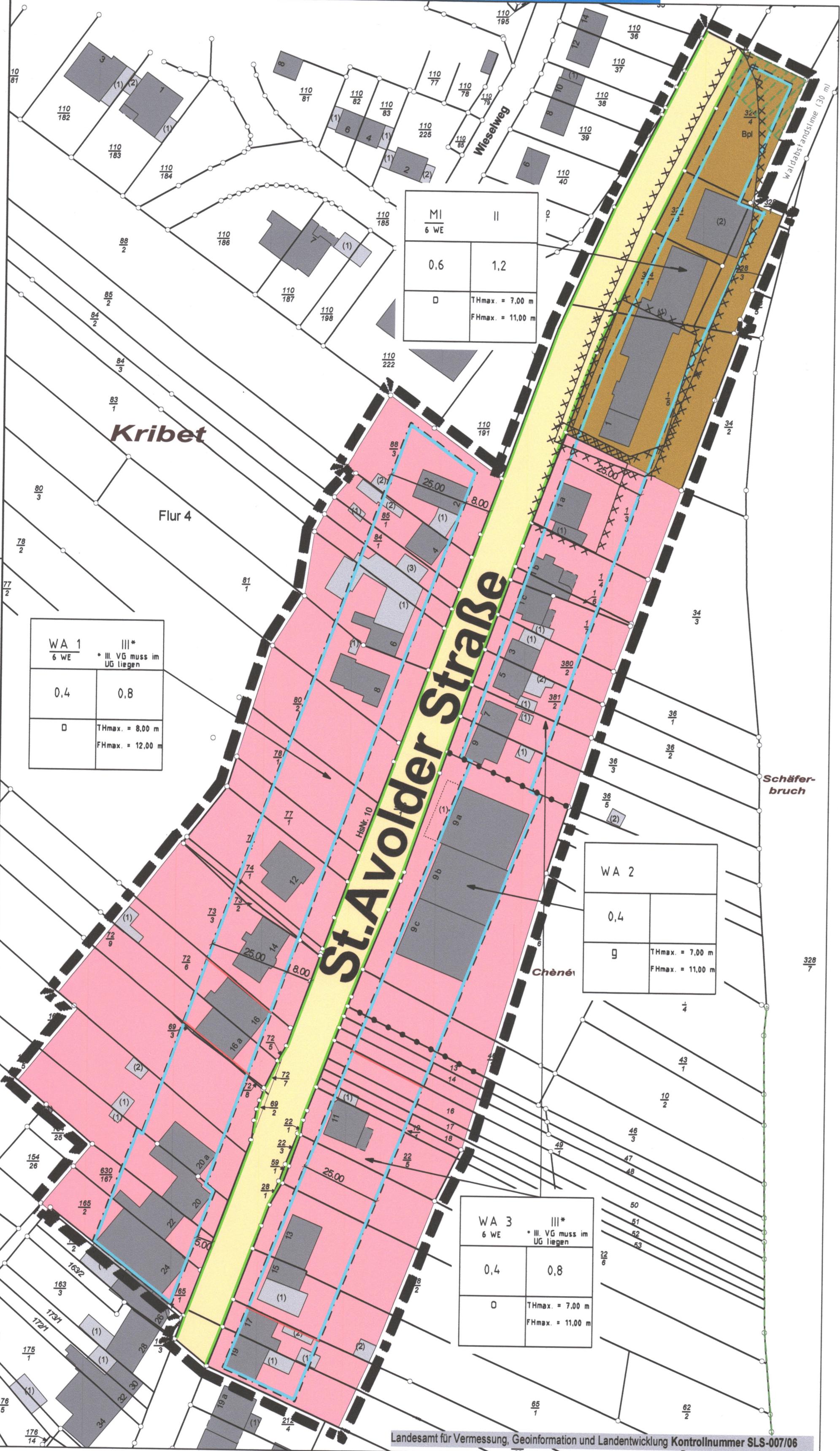
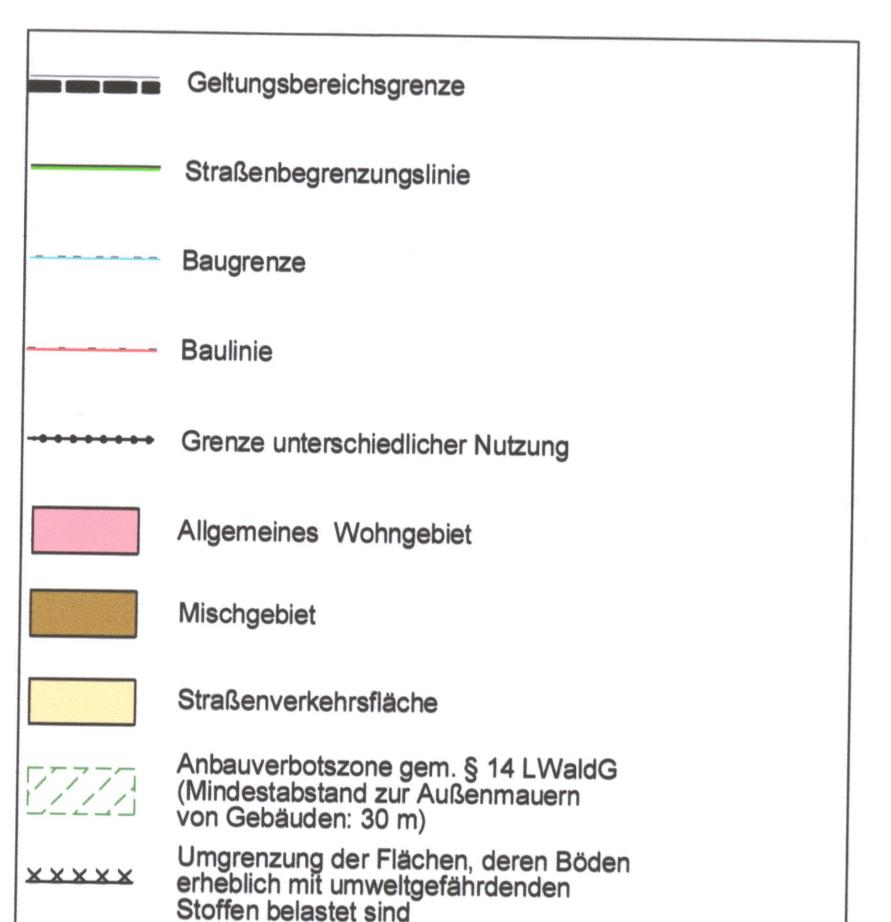


PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGR. IN VERBINDUNG MIT BAUGR. UND PLANZV. 1990)

TEXTTEIL

I. Bauplanungsgerechte Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 1 BauGB:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Gartenbaubetriebe.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltungen;
- Tankstellen (ausgenommen sind Tankstellen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind;
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind;
4. sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig. Zentrale Sortimentsorte gem. der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen gemäß Eintrag in die Nutzungsabnahme (siehe Planzeichnung) getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WA 1:
Grundflächenzahl = 0,4
Geschossflächenzahl = 0,8
Zahl der Vollgeschosse: III*, „drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss (UG) liegen maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 8,0 m maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 12,0 m

WA 2:
(Terrassenhäuser)
Grundflächenzahl = 0,4
TH max. = 7,0 m
FH max. = 11,0 m

WA 3:
Grundflächenzahl = 0,4
Geschossflächenzahl = 0,8
Zahl der Vollgeschosse: III*, „drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss (UG) liegen maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 7,0 m maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 11,0 m

Mischgebiet:
Grundflächenzahl = 0,6
Geschossflächenzahl = 1,2
Zahl der Vollgeschosse: II
TH max. = 7,0 m
FH max. = 11,0 m

Grundflächenzahl:

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück mit dem Untergrund verbunden ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

Für die Höhenangaben gilt die tatsächliche Höhe des Bauteils am höchsten Punkt, der an der entsprechenden Achse an seinem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudetiefen.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhe/Anlage der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufline.

Bei Gebäuden mit flachem Dach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (d.h. gleich höchste Punkt des Gebäudes) als Traufline, unabhängig davon, ob es sich um das oberste Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

„Aufgegossenes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der aufgesetzten Außenwand des Gebäudes (Außenfaade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämzung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird die Firsthöhe (FH) definiert als das senkrechte Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 10 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihre Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Größere Gebäudegrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauGB

- offene Bauweise (o)
- geschlossene Bauweise (g)

Die Grenzstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

- Baugrenzen
- Baulinien

In den Baugrenzen wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu max. 0,50 m zugelassen.

Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

III. Örtliche Bauplanungsrichten nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die gegebenen bauplanungsgerechten Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bebauung und den in den seitlichen Abstandsvorschriften festgesetzten Anforderungen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten (vorderen) Baugrenze zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbeteil. ein mindestens 5,00 m tiefer Steuraum vom Garagenteil bzw. der Vorderseite des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Nebenanlagen:

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsvorschriften eingefasst:

• Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude;

2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben;

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 1 BauGB:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

3. Gartenbaubetriebe.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltungen;

2. Tankstellen (ausgenommen sind Tankstellen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude;

2. Geschäfts- und Bürogebäude;

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

4. sonstige Gewerbebetriebe;

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

6. Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind;

3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind;

4. sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig. Zentrale Sortimentsorte gem. der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes sind nicht zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Nicht überdeckte Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten (vorderen) Baugrenze zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbeteil. ein mindestens 5,00 m tiefer Steuraum vom Garagenteil bzw. der Vorderseite des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Nebenanlagen:

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsvorschriften eingefasst:

• Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude;

2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben;

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind;

3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind;

4. sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt:

im WA 1 und WA 3 auf max. 6 Wohneinheiten.

<p