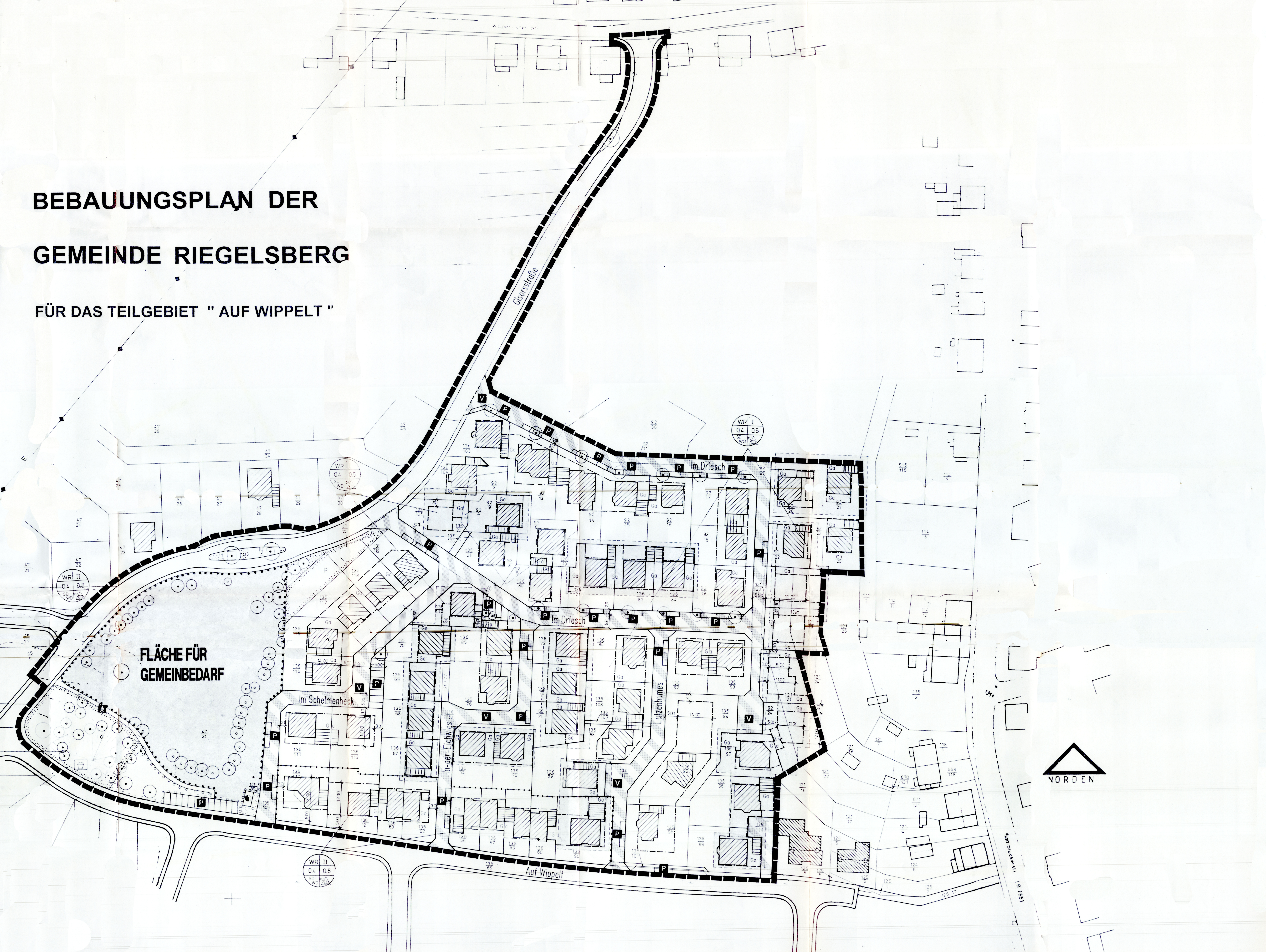
BEBAUUNGSPLAN DER

GEMEINDE RIEGELSBERG

FÜR DAS TEILGEBIET " AUF WIPPELT "



PLANZEICHEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — REINE WOHNGEBIETE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMASS)

3. BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE

ED — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SONDERBAUFLÄCHE GARAGEN

BAUGRENZE

ÄNDERUNGSGEBIET

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GE-MEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELAN-LAGEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

HIER: SOZIALEN ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

FUSSGÄNGERBEREICH

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE AB-FALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG

ELEKTRIZITÄT (TRAFO)

8. HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

OBERIRDISCH

UNTERIRDISCH

ART DER LEITUNGEN
E - ELEKTRIZITÄT
F - FERNMELDEWESEN
G - GAS
W - TRINKWASSER
A - ABWASSER

9. GRÜNFLÄCHEN

Ö - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

P - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

BÄUME ANPFLANZEN

BÄUME ERHALTEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG REINES BAUGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASZ
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- DACHFORM SD SATTELDACH, WD WALMDACH
- BAUWEISE EINZEL-, DOPPELHÄUSER / HAUSGRUPPEN

LEGENDE (Bestand)

BÄUME

STRÄUCHER

BÖSCHUNG

GEBÄUDE

GARAGE

GRUNDSTÜCKSGRENZE vorhanden

GRUNDSTÜCKSGRENZE geplant

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§§ 12 u. 21a BauNVO, § 67 LBO in Verbindung mit dem Garagenerlaß vom 01.03.1976
§ 12 BauNVO Abs. 1 - 3 findet entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung § 3 BauNVO Anwendung.
Die Ausnahmen und Vergünstigungen des § 21 a BauNVO finden Anwendung entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO), sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Nutzung.
Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder Garage nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sind die geltenden Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen maßgebend.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 BBauG Nr. 22.
Die Anlage der erforderlichen Stellplätze in Vorgärten ist nur dann zulässig, wenn die Anordnung der Stellplätze senkrecht zu der das Grundstück erschließenden Straße erfolgen kann.
Die Ausweisung der Aufstellfläche vor Garagen als Stellplatz ist nur zulässig, wenn diese auf dem Grundstück eine Länge von mindestens 5,00 m hat. Die Garagenzufahrten können sowohl im festen Ausbau als auch als wassergebundene Decke hergestellt werden.

3.0 NEBENANLAGEN
§ 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Tierhaltung dienen (Hühnerställe, Taubenschläge etc.) sind unzulässig

3.2 Nebenanlagen sind generell nur eingeschoßig zulässig

3.3 Gebäudeartige Nebenanlagen in Leichtbauweise (Wellblech o.ä.) sowie Behälter, Container, Wohnwagen o.ä. sind unzulässig

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§§ 16, 19, 20, 21 a BauNVO

5.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 18 BauNVO Abs. 1

5.1 Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante der zuführ... ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
Bei Gebäuden, deren zuführende, öffentliche Verkehrsfläche in ... Gebäudes verläuft, sind bergseitige Sockelhöhe über 0,25 m unzulässig.
Der Maßbezug ist zwischen der bergseitig am höchsten gelegenen Gebäudekante und der hiervon am kürzesten zu erreichenden Punkt der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche an der Talseite verläuft und bei Gebäuden, die über private Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante gewachsenen, ungestörten Boden unzulässig.

5.2 Drempelhöhe sind bis zu einer Höhe von 0,80 m generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Drempelhöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

6.0 BAUWEISE
§ 22 BauNVO

6.1 **Allgemein ist nur offene Bauweise zulässig (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan).**

Die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen in den Baulücken zwischen den Wohngebäuden bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 23 BauNVO

7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt, innerhalb derer eine Bebauung unter Berücksichtigung der LBO insbesondere des § 6 LBO (Abstandsflächen) zulässig ist.
Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Balkonen und Lichtschächten ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m auf eigenem Grundstück zulässig.

7.2 Gebäude-Erker mit einer Höchstbreite von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge und einer Tiefe von maximal 0,60 m sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Ihre Gesamtbreite je Fassade soll 2,50 m jedoch nicht überschreiten.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

8.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 23 BauNVO Abs. 5

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Zulässig sind überdachte Freisitze, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

9.0 PFLANZGEBOT
§ 178 BauGB

9.1 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 83 Abs. 4 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig gemäß Festsetzung im Bebauungsplan.
Bebauungsplan.
Eine Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird mit maximal 45 Grad und minimal 22,5 Grad festgesetzt. Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen für Hausgruppen und Doppelhäuser sowie innerhalb der einzelnen Nutzungsgebietsgrenzen für Einzelhausbebauung ist generell nur eine Dachneigung zulässig.

1.2 Die unter 1.1. genannte Festsetzung gilt sinngemäß auch für ungleich geneigte Satteldächer. Für untergeordnete Dachflächen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden (Erkerdächer etc.).

1.6 Dachaufbauten sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einem Gebäude ist bis maximal 2/5 seiner Gesamtfirstlänge begrenzt.
Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden des Baukörpers muß mindestens 1,25 m betragen.

1.7 Für Dacheinschnitte gelten sinngemäß die unter 1.6. genannten Festsetzungen und zulässigen Abmessungen.

1.9 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat in hartem Material zu erfolgen. Die Dacheindeckung hat für Hausgruppen und Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen in Farbe und Material einheitlich zu erfolgen.

2.0 AUSSENANLAGEN

2.1 Einfriedigungen sind an Nachbargrenzen und an Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Forderungen bezüglich der Höhenanlage von Einfriedigungen im Sichtfeld einmündende Straßen bleiben davon unberührt.

Material: Holzzaun, eingegrünter Drahtzaun

2.2 Stützmauern zwischen unterschiedlich hohen Grundstücken und deren Zufahrten sowie Stützmauern auf eigenem Grundstück, die an Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich aus Holz und aus Natursteinen (Bruchsteinmauerwerk) zulässig.
Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien zugelassen werden, wenn diese eingegrünt werden.

2.3 Sichtschutz- und Windschutzwände sind ausschließlich an seitlichen Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.
Unzulässig sind naturbelassene oder eloxierte Aluminium-Konstruktionen oder bauartgleiche und ähnliche Stahlkonstruktion sowie Ornamentgläser oder ähnliche Kunststoffe und gewellte Materialien jeglicher Art.

2.4 Vordächer aus den unter 2.3. genannten Materialien und Konstruktionen sind unzulässig.

3.0 WERBEANLAGEN

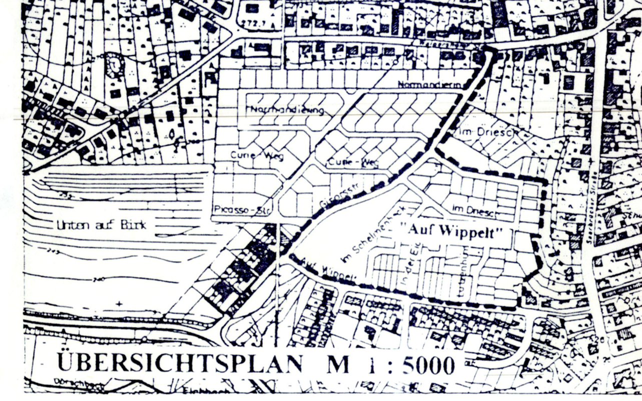
3.1 An jeder Stätte der Leistung unter Einbezug der nach § 13 BauNVO eingeräumten Nutzungen ist die Anbringung eines Hinweisschildes in der Größe von maximal 30 x 50 cm bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG gestattet.
Erfüllt dieses Schild aufgrund eingeschränkter Blickverhältnisse seinen Zweck nicht, ist die Aufstellung eines weiteren Schildes gleicher Größe in Vorgärten oder an Zuwegungen an öffentl. Verkehrsfläche gestattet.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen in den Signalfarben rot und grün sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen und Reklametafeln, deren Größe die eines Hinweisschildes überschreitet sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

4.0 GARAGEN IN GRENZBEREICHEN

4.1 **Abweichend zu §7 Absatz 4 LBO dürfen die Höhen der grenzseitigen Garagen das Maß von 3,00m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, überschreiten, wenn diese Überschreitung durch eine wegen der Topographie sinnvolle Unterkellerung bedingt ist. Die Nutzung der Unterkellerung ist in der Nutzung als Abstellraum festgesetzt. Die Nutzung als Wohnraum oder sonstiges ist nicht zulässig.**

HINWEISE

Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird hingewiesen



Änderungsbeschluß	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung
29.10.2001	03.02.2003 bis 03.03.2003	30.07.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	**Satzungsbeschluß**	**rechtsverbindlich seit**
11.08.2003 bis 12.09.2003	29.09.2003	05. Nov. 2003

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE RIEGELSBERG

für das Teilgebiet "AUF WIPPELT" M 1 : 500

GEMEINDEVERWALTUNG BAUAMT

Bürgermeister — Amtsleiter

Datum: 20.08.93 — geändert: 12.07.02

gezeichnet: Walter E. — geändert: MMM

ARCHITEKTENTEAM UDO WINKLER
AM WASSERTURM 5
66265 HEUSWEILER
TEL. 06806 - 85025 - 0
FAX. 06806 - 85025 - 19

ARCHITEKTENKAMMER DES SAARLANDES MITGLIED DER AKS F 753