



WR	III
max. 3 Wo.	
0,4	1,0
ED	< 45°

WR	II
max. 2 Wo.	
0,4	0,8
ED	< 45°

WR	III
max. 3 Wo.	
0,4	1,0
ED	< 45°

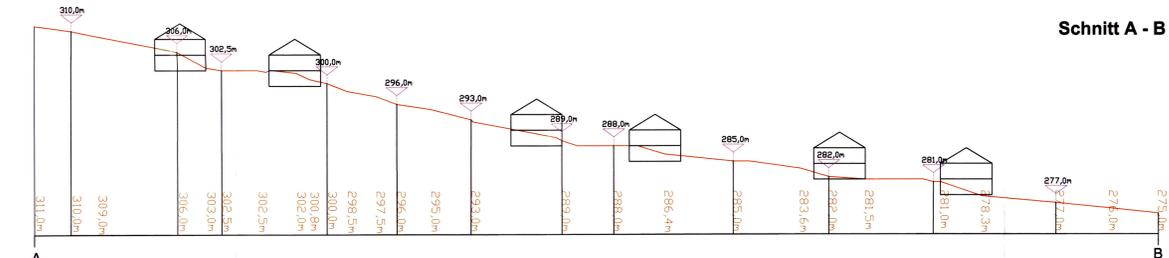
WR	II
max. 3 Wo.	
0,4	0,8
ED	< 45°

WR	III
max. 3 Wo.	
0,4	1,0
ED	< 45°

Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Bm-VO)
 - Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - Volleschosse als Höchstmaß
 - max. 3 Wo. zulässige Anzahl an Wohnungen / Grundstück
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Einzel- & Doppelhausbebauung zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Dachneigung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Nutzungsschablone
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Informelle Planzeichen
 - Informelle Pflanzstellung

Schnitt A - B



HINWEISE

- Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Stadtwerke, Tiefbauamt, Entwässerungsbetrieb der Gemeinde Riegelsberg, Telekom, VSE, Saarfengas, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.
- Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18 915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen nicht überfahren werden und eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Der Boden soll nach der Beendigung der Baumaßnahmen zur Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden.
- Bodenfunde sind dem Staatlichen Konservatorium gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzuzeigen.
- Im Bereich des Planungsgebietes ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.
- Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind entsprechend des Merkblattes GW 125 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.
- Im Bereich des Planungsgebietes sind Munitionsfahrten nicht auszuschließen. Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen wird eine vorsorgliche Untersuchung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches in Abstimmung mit dem Innenministerium nach Fundmunition und Blindgängern empfohlen. Die Anforderungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des DVGW -Blatt 405- zu berücksichtigen. Es ist eine Löschwasserentnahme von 800 l/min über eine Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bund:**
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG Bau (BGBl. I S. 1359, 1379) vom 24. Juni 2004
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 3050), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 21. Juni 2002 (BGBl. I S. 2167)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)
 - 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 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert am 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
 - Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
 - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EVG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abi. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)
- Land:**
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506)
 - Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 662) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1530 vom 10. September 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2606)
 - Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1150)
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1150)
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 12. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 993), zuletzt geändert durch das Gesetz 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506)
 - Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert am 19.05.04 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
 - Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)
 - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsbl. Nr. 27 vom 31. Mai 2002, S. 990)
 - Landesentwicklungsplan „Siedlung“ des Saarlandes in der Fassung vom 11. September 1997, bekannt gemacht am 9. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57 vom 29. Dezember 1997, S. 1316)
 - Landesentwicklungsplan , Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ des Saarlandes vom 13. Juli 2004, (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 34 vom 29. Juli 2004, S. 1574ff)

TEXTFESTSETZUNGEN

- In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - Bauliche Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 BauNVO REINES WOHNGEBIET festgesetzt:

Sonstige, nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes pro Wohngebäude (Einzelgebäude und Doppelhaushälfte) maximal drei Wohnungen geschaffen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)**

Grundflächenzahl:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

 - Erhaltung und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert zulässig ist.

Geschossflächenzahl:
Festgesetzte Werte siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Höhe der baulichen Anlagen / Maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse

Für das WR wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Traufhöhe 11 m (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) und die maximale Firsthöhe 16 m über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäuseite senkrecht zur Straßenseite festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in diesem Teil des WR beträgt III.

Das WR wird mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 Meter bzw. einer Firsthöhe von 9 Metern über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäuseite senkrecht zur Straßenseite festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in diesem Teil des WR beträgt III.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO).
 - Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den seitlichen Abstandsflächen und auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 12-14 cm betragen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO – Saarland)**
 - Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

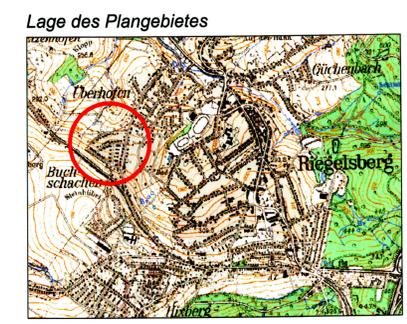
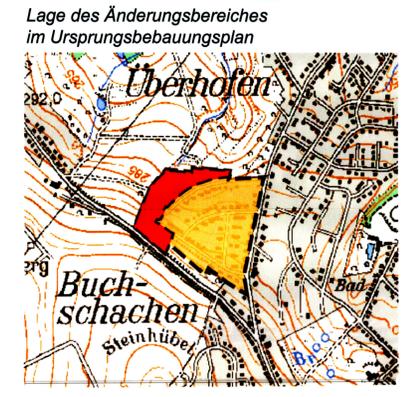
Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von kleiner 45° zulässig.

Schnitt C - D



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hesselborn – Auf Grosselsland“ beschlossen (§ 2 BauGB).
- Dieser Beschluss wurde am 23.12.03 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Riegelsberg ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 17.12.2003 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB). Die frühzeitige Information der Bürger fand in der Zeit vom 05.01.2004 bis zum 06.02.2004 statt (§ 3 Abs.1 BauGB).
- Riegelsberg, 28. Sep. 2004
Karlheinz Kugi
Der Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat am 29.03.2004 die Annahme und öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.04.04 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 14.04.04 bis einschließlich 14.05.04 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs.2 BauGB). Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2004 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).
- Riegelsberg, 28. Sep. 2004
Karlheinz Kugi
Der Bürgermeister
- Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Riegelsberg am 27.09.2004 geprüft (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
- Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat in öffentlicher Sitzung vom 27.09.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hesselborn – Auf Grosselsland“ nach § 10 Abs.1 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
- Riegelsberg, 28. Sep. 2004
Karlheinz Kugi
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hesselborn – auf Grosselsland“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Riegelsberg, 28. Sep. 2004
Karlheinz Kugi
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Riegelsberg ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Riegelsberg, 01. Aug. 2005
Karlheinz Kugi
Der Bürgermeister



MASSTAB 1:500	PLAN - NR.: 2075_S_01	PROJ. - NR.: 2075
PLANGRÖSSE 133 X 72 cm	STAND 20.09.2004	BEARBEITUNG BECL/LEH
GEMEINDE RIEGELSBERG, GEMEINDEBEZIRK RIEGELSBERG 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM HESSELBORN - AUF GROSSELSLAND" - Satzung -		
GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION MBH 66123 Saarbrücken, Am Homburg 3 Tel. 0681/38916-0 Fax: 0681/38916-50 E-Mail: info@incoops.com http://www.incoops.com		