


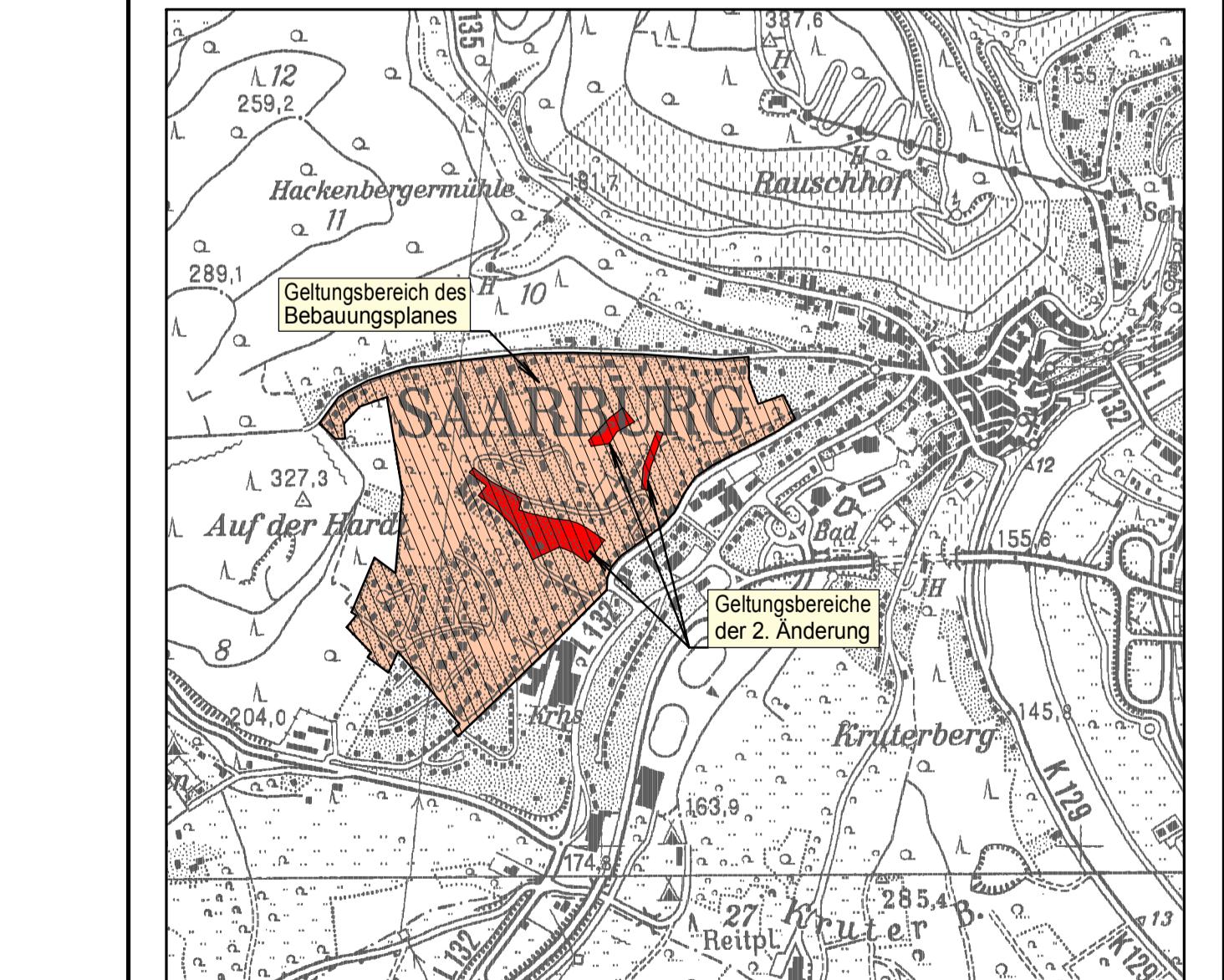
# Bebauungsplan 'Berggarten-Walles', 2. Vereinfachte Änderung



## Planzeichenerklärung

- |  |  |
|--|--|
| EBIET<br>CKSFLÄCHE<br><br>EBIET<br>CKSFLÄCHE<br><br>DER WOHNNEINHEITEN<br><br>FZ<br>E (ALS<br><br>DOPPELHÄUSER<br><br>UM<br><br>HE<br>N<br><br>NIE<br><br>N ZUM ANPFLANZEN VON<br>SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN<br><br>N, STRÄUCHERN UND<br>EN<br><br>N FÜR MASSNAHMEN<br>UND ZUR<br>SCHAFT<br><br>N MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLAN-<br>ZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN<br>UNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN<br><br>STRÄUCHERN<br>UNGEN<br><br>N FÜR DIE VERSICKERUNG VON<br><br>N DES VER- UND<br>BELASTENDE<br><br>GELTUNGSBEREICH<br>EBAUUNGSPANS<br><br>GELTUNGSBEREICH<br>S<br><br>TUNG, HIER<br>EBELSTELLUNG<br><br>DLICHER NUTZUNGEN<br><br>KSGRENZE<br><br>LANDSCHAFTSPLANUNG<br><br>N FÜR NEBENANLAGEN,<br>ID GEMEINSCHAFTSANLAGEN | <p><b>3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)</b><br/>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser</p> <p><b>4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)</b><br/>Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das ↔ Symbol festgesetzt. Die längsten Teile der Traufe (Hauptfriktion) sind in der festgesetzten Richtung zu erstellen. Bei der Festsetzung einer wahlweisen Hauptfriktion ist eine der vorgegebenen Richtungen auszuwählen.</p> <p><b>5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)</b><br/>Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.</p> <p><b>6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)</b><br/>Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.</p> <p><b>7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)</b><br/>Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände, und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.</p> <p><b>8. MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNNEINHEITEN IN WOHNGBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)</b><br/>Im Ordnungsbereich 5 sind maximal 2 Wohnneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p><b>BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b><br/>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Es sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.</p> <p><b>10. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b><br/><b>Dachform</b><br/>In den Ordnungsbereichen 1, 4, 5, 6 und 8 sind nur geneigte Dächer zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern errichtet werden.<br/><br/><b>Dachneigung</b><br/>Im Ordnungsbereich 1 (Besonderes Wohngebiet) ist eine Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.<br/>In den Ordnungsbereichen 2 bis 7 (Allgemeines Wohngebiet) ist bei geneigten Dächern eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.<br/>Im Ordnungsbereich 8 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.<br/><br/><b>Drempel (Kniestock)</b> sind bis zu einem Maximalmaß von 1,10 m zulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.<br/><br/><b>Bei Walmdächern</b> ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.<br/><br/><b>Dacheinbauten (negative Dachgauben)</b> sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.<br/><br/><b>Dacheindeckung</b><br/>Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild anzutreffenden Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.</p> <p><b>11. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT-ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUBARER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b><br/>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen bebaubarer Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.</p> <p><b>12. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b><br/>Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.</p> <p><b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>13. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)</b><br/>Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden zu versickern. (Dimensionierung und Details siehe Hinweise.)</p> <p><b>14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)</b><br/><b>Ordnungsbereich G - Anlage von Versickerungsflächen (Öffentliche Grünfläche)</b><br/>Zur Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist ein offenes Graben Muldenystem anzulegen. Die Versickerungsflächen sind randlich mit kleinen Gruppen aus Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepaßt sind. Je 50 lfd. m Versickerungsgraben bzw. 200 m<sup>2</sup> Versickerungsmulde sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.<br/><br/><b>Artenauswahl:</b> Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubeneiche, Ohnweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenbüchsen, Hartriegel, Weißdorn.<br/>In den Randbereichen der Versickerungsmulden/-gräben sind Extensivwiesen anzulegen.<br/><br/><b>Ordnungsbereich A - Erhalt der Feuchtwiese (Öffentliche Grünfläche)</b><br/>Die vorhandene Feuchtwiese im Ordnungsbereich A ist durch extensive Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten und durch Schnittpflege der vorhandenen Gehölze vor einer weiteren Verbuschung zu schützen.<br/><br/><b>Ordnungsbereich B - Erhalt der standortgerechten Gehölze und Ersatz der Nadelgehölze (Öffentliche Grünfläche)</b><br/>Die im Ordnungsbereich B gekennzeichneten standortgerechten Gehölze sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Alt- und Totholzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Geh</p> |
|--|--|

# Übersichtskarte



# Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet "Berggarten - Walles"

## machte Änderung gem. § 15