

Ortsgemeinde Lampaden Bebauungsplan " Zum Sonnenhang II " - Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FFW Feldwirtschaftsweg	6. Wasserwirtschaft Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8. Sonstige Darstellungen Parzellierungsvorschlag Höhennetze mit Höhenangabe in m über NN Flurstücksgrenze Flurstücknummer Grundstücksnummer Höhenbezugspunkt mit Grundstücksnummer
2. Maß der baulichen Nutzung GRZ - Grundflächenzahl GFZ - Geschossflächenzahl TH - Traufhöhe in Meter, als Höchstmaß FH - Firsthöhe in Meter, als Höchstmaß GH - Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß SWH - Sichtbare Wandhöhe in Meter, als Höchstmaß	5. Grünflächen und Bepflanzung Öffentliche Grünfläche private Grünfläche Erhaltung Baum	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3. Bauweise, Baugrenzen Baugrenze Offene Bauweise Einzelhaus/ Doppelhausbebauung

Teil B: Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH),
- die maximale Firsthöhe (FH) bzw.
- die maximale Gebäudehöhe (GH)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ
Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ
Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Auf Grund der abschneitweise festgesetzten Traufhöhe von 5,00 m ist dort das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum möglich.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern getroffen, differenziert wird dabei in eine bergseitige und eine talseitige Bauweise. Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe von talseitig sichtbaren Wandhöhen von Wohngebäuden gemacht.

- Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der städtebaulichen Grundstücksfläche; auf Höhe Fahrbahn Fortgangsbau: Bei Eckgrundstücken gilt ein zwei Grundstücksmittepunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt.

3. Bauweise, Baugrenzen

Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Straßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Höhe ist die dortige Höhe Fahrbahn Fortgangsbau.

- Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) ist die Höhe des angelegten Geländes.

WA 1 (Bergseite)

Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach):

- Maximal zulässige Traufhöhe TH: 7,5m (Schnittpunkt Wand Dachtrauf)
- Maximal zulässige Firsthöhe FH: 10,5m (Oberste Gebäudekante)

Gebäude mit Flachdächern:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH: 7,5m (Oberkante Attika/Gelände)
- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH: 10,5m (Oberkante Attika/Gebäudeoberkante)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über der GH: straßenseitig um mindestens 3,0m einzurücken.

WA 2 (Talseite)

Gebäude mit geneigten Dächern:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH: 5,0m (Schnittpunkt Wand Dachtrauf)
- Maximal zulässige Firsthöhe FH: 7,5m (Oberste Gebäudekante)
- Maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude SWH: 7,5m

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und der Gebäudeoberkante, darf in rechteckiger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 7,5m überschreiten.

Bei Gefälleflächen gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittpunkten der Wand mit der Dachtrauf. Gebäudehöhe werden nicht angedreht. Zwerchhaus und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengekommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.

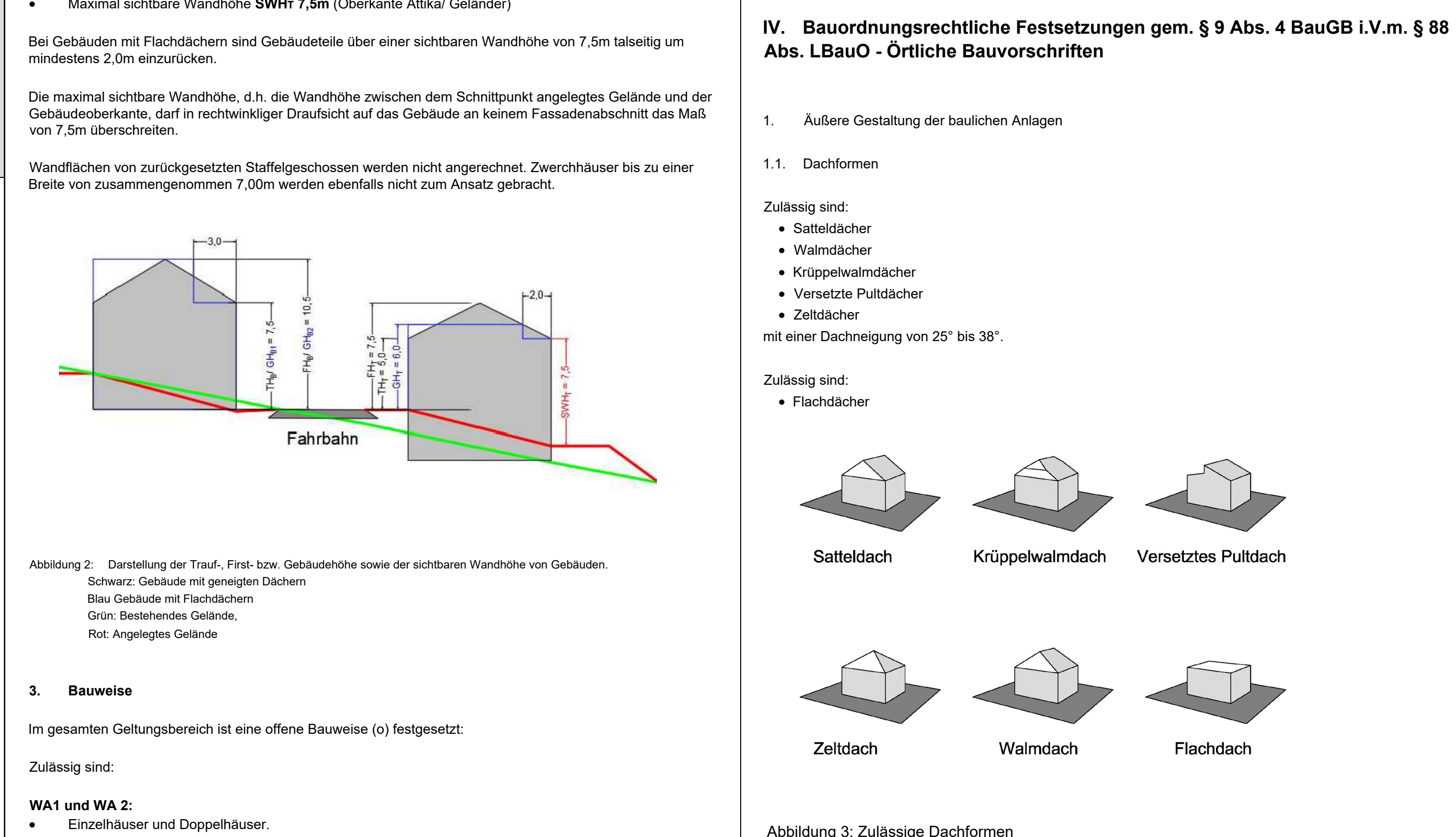
Gebäude mit Flachdächern:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH: 6,0m (Oberkante Attika/Gelände)
- Maximal sichtbare Wandhöhe SWH: 7,5m (Oberkante Attika/Gelände)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über einer sichtbaren Wandhöhe von 7,5m talseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und der Gebäudeoberkante, darf in rechteckiger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 7,5m überschreiten.

Wandflächen von zurückgesetzten Staffelgeschossen werden nicht angedreht. Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengekommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.



4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können allgemein durch Gebäudeteile von nicht mehr als 6,00 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- 1 Wohnung je Grundstück
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugelände selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abkühlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldeelektrische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7. Flächen für Garagen und Car-Ports

Garagen und Car-Ports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Abständenflächen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Car-Ports haben einen Abstand von mindestens 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen und Car-Ports sind nur bei Ausfahrt der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

8. Verkehrsflächen

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Planstrasse A bis O (innen am Erschließungspunkt)
- Gebietserne Fußwege, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
- Feldwirtschaftsweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, FFW

9. Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

10. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im nordöstlichen Bereich des Baugebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 4,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Darüber hinaus wird auf die Duktionspflicht gem. § 128 BauGB hingewiesen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bepflanzung der Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungs festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angrenzende 500 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstückfläche ist ein Laubbau 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzvorschlagesliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen).

Flächenhafte Stein-/Kies-/Spit- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze verfügen über Strukturen (Blüten-/Hohl-/spalten), die für einige Vogelarten als Brutplatz oder für baumbewohnende Fledermausarten als Tagesquartier relevant sein können. Zum Schutz dieser Populationen sind diese Bäume zur Erhaltung festzusetzen.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorflut abgeleitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Lampaden gesichert.

Wasserrechtliche Genehmigung

Eine Wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der SGD Nord einzuholen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 BauGB - Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Dachformen

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

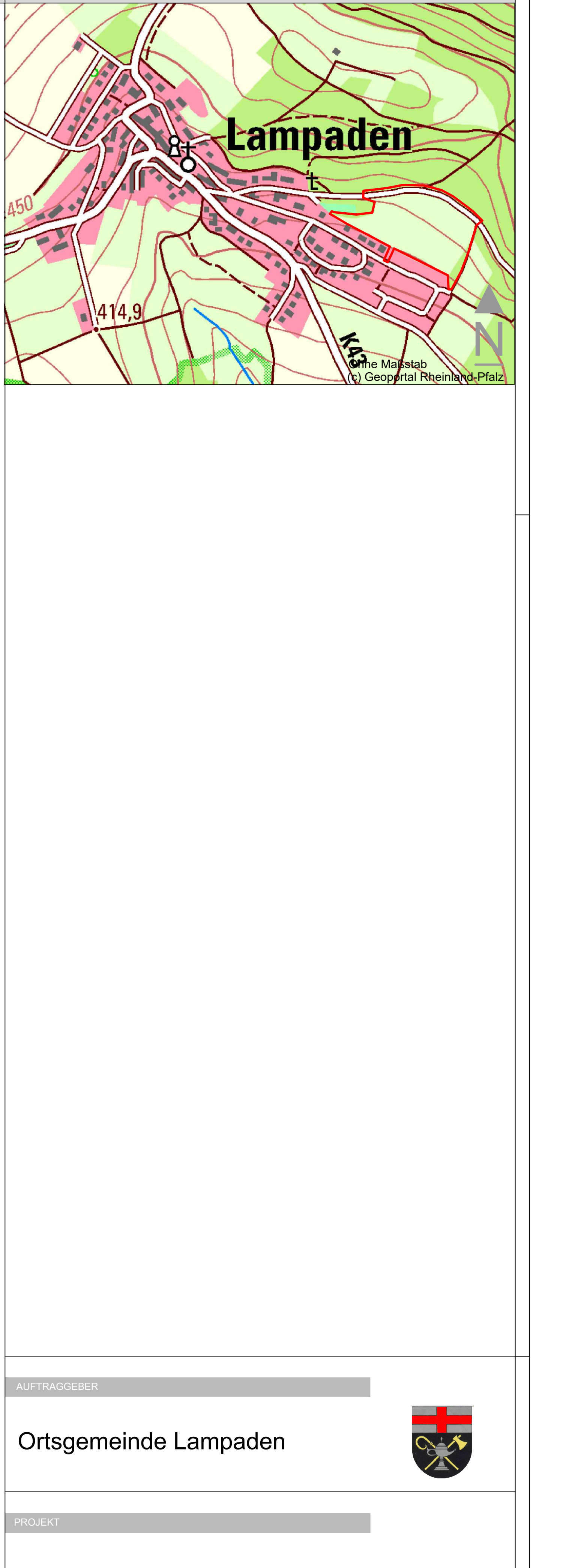
mit einer Dachneigung von 25° bis 38°.

Zulässig sind:

- Flachdächer

Abfallbeseitigung
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens des Zweckverbandes A.R.T. keine Bedenken, wenn alle Abfälle an einer Durchgangsstraße bereitgestellt werden. Störtstellen ohne Werdungsmöglichkeit für Abfallsammlerfahrzeuge mit einer Fahrzeuglänge von 12 Metern werden nicht angefahren.

Der Bürgermeister



Ortsgemeinde Lampaden

AUFTRAGGEBER
Ortsgemeinde Lampaden

PROJEKT
Bebauungsplan "Zum Sonnenhang II"

PLANNUMMER
Lampaden, den 17.10.2022

PLANZEICHNUNG

BEARBEITER
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsamm
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

ZEICHNER
L. Hoff

STAND
Ausfertigung

PLOTTENDATUM
17.10.2022

BLATTGRÖßE
1,24 m²

MAßSTAB
Planmaßstab

Planzeichnung
Lampaden, den 17.10.2022

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am 17.10.2022 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarlouis-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln bei Abwägung, die Nichtachtung gem. § 210 Abs. 1 BauGB auf der Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entscheidungsermächtigungen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der örtlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Zum Sonnenhang II" rechtskräftig.

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER
Siedle 212
52229 Frey
Tel. +49 261 920320
Fax. +49 261 920322
E-Mail: info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de