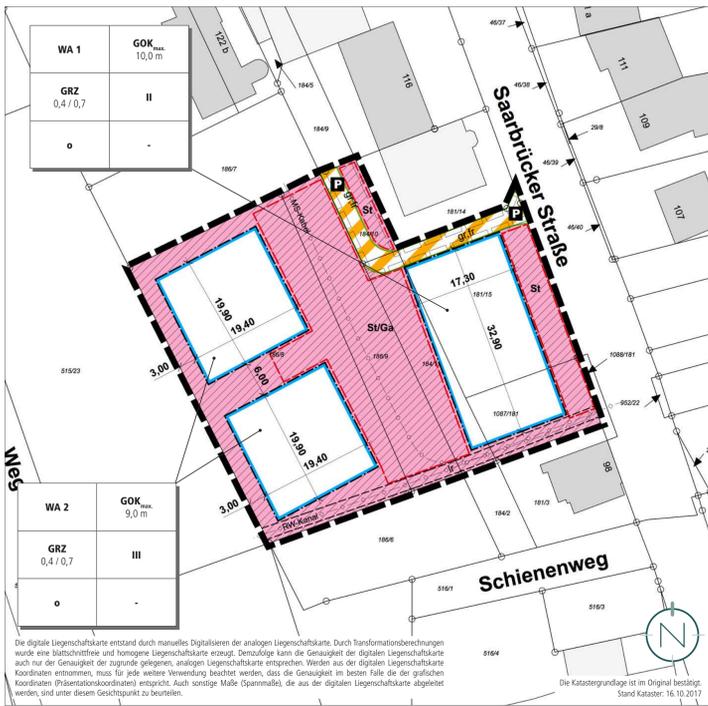


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)						
	GOK 9,0m / 10,0 m						
	GRZ 0,4 / 0,7						
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)						
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)						
	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)						
	UNTERRIDSCHES VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: REGENWASSERKANAL (RW-KANAL), MITTELSPANNUNGSKABEL (MS-KABEL) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)						
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)						
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)						
<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Höhe baulicher Anlagen</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise		ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARLONE
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen						
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse						
Bauweise							

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 17 BAUNVO I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude / Hauptanlagen wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind analog § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind max. II Vollgeschosse zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind max. III Vollgeschosse zulässig.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Garagen)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Stellplätze und Garagen (St/Ga) sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen, den entsprechend festgesetzten Flächen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Stellplätze (St) sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7. VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Die zur Erschließung des Plangebietes dienende Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Private Erschließungsstraße festgesetzt.

8. UNTERRIDSCHES VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: REGENWASSERKANAL, MITTELSPANNUNGSKABEL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan. Die Verläufe des Regenwasserkanals (RW-Kanal) und des Mittelspannungskabels (MS-Kabel) werden als unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (gr, fr) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und der Bewohner der Gebäude Saarbrücker Straße 116 und 122b zu belasten.

10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (lf) ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie Garagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwerghen Holzgehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Die Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Hierzu ist pro 6 oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher bzw. 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammstuch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18).

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkrönige Sorten verwendet werden.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
Vogelkirsche (Prunus avium), Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea), Buche (Fagus sylvatica), Ahorn (Acer platanoides/camppestre/pseudoplatanus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Berg-Ulme (Ulmus glabra), Walnuss (Juglans regia), Traubenkirsche (Prunus padus), Hochstämmige Obstbäume

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche (Carpinus betulus), diverse Wildrosen (Rosa spec.), Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Holunder (Sambucus nigra und S. racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Himbeere (Rubus idaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Sal-Weide (Salix caprea), Traubenkirsche (Prunus padus), Flieder (Symgria vulgaris), Pfaffenhütchen (Eumonymus europaeus)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-120 cm

Siehe Plan.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt in den angrenzenden Regenwasserkanal einzuleiten.
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Unzulässig sind auch unbeschichtete und beschichtete Trapezbleche als Dacheindeckung. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.
- Die Errichtung von Eisspeichern ist zulässig.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfinden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SbodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SbodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Projektgruppe „Le Soleil“, Dt-Wohnen AG, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Saarbrücker Straße 110 - 114“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Saarbrücker Straße 110 - 114“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____.
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Saarbrücker Straße 110 - 114“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Saarbrücker Straße 110 - 114“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Kleinblittersdorf, den _____

Der Bürgermeister

Kleinblittersdorf, den _____

Der Bürgermeister

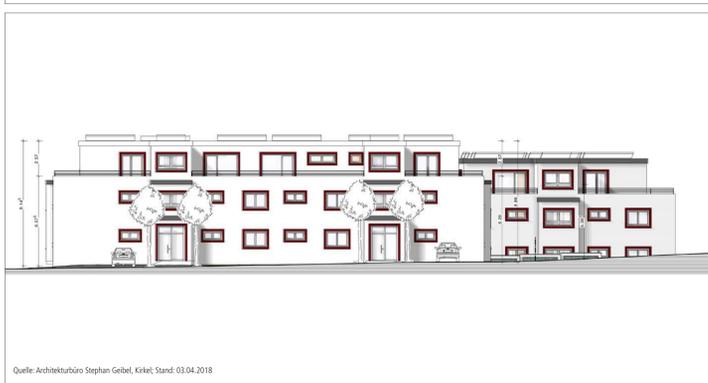
Kleinblittersdorf, den _____

Der Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT SAARBRÜCKER STRASSE



Wohnbebauung Saarbrücker Straße 110 - 114

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Kleinblittersdorf



Bearbeitet im Auftrag der Projektgruppe „Le Soleil“, Dt-Wohnen AG
Baareramtstraße 6
CH - 6340 Baar

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kemplan.de

Stand der Planung: 06.04.2018
ENTWURF

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End