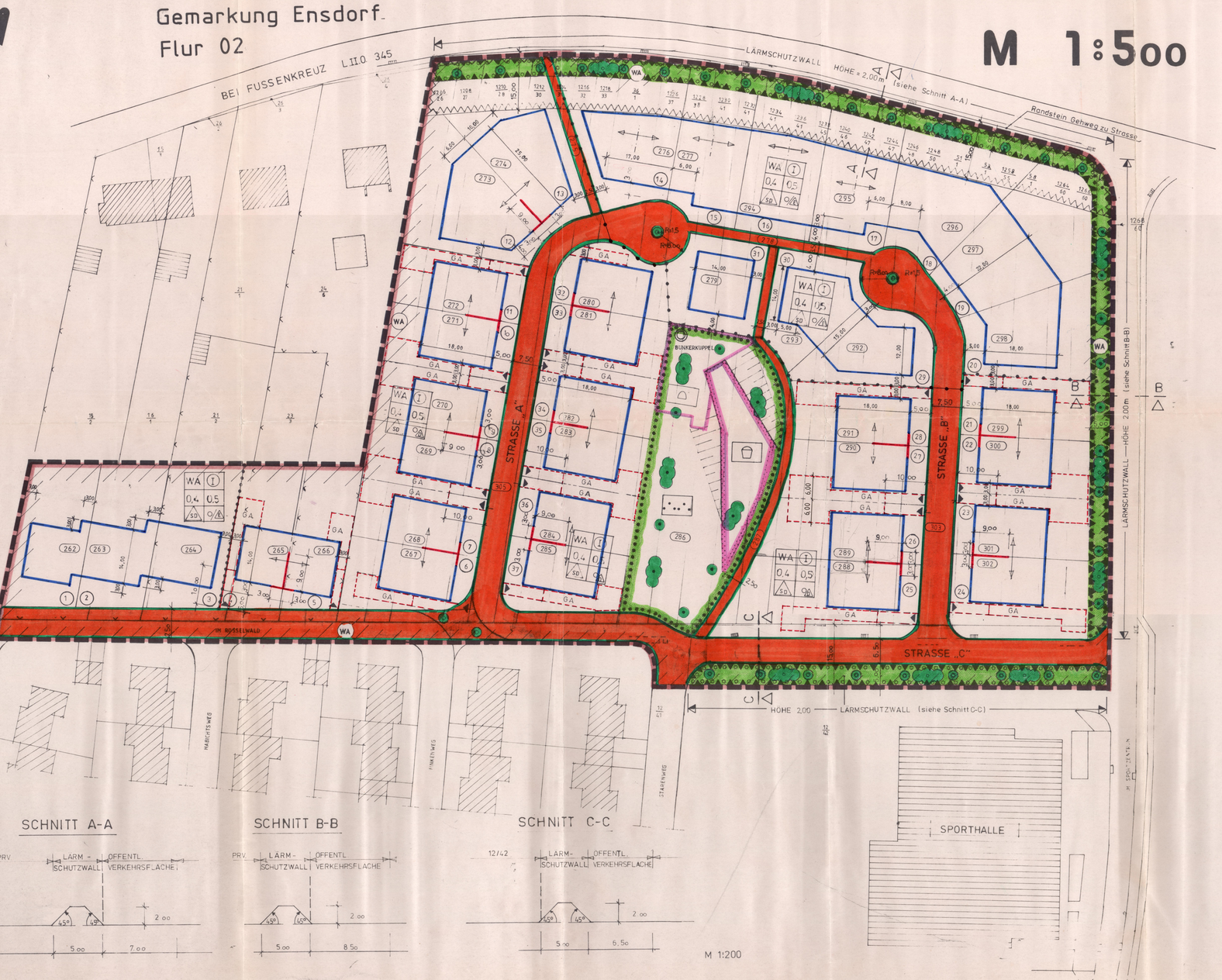
BEBAUUNGSPLAN ROSSELWALD II

Gemarkung Ensdorf

Flur 02

M 1:500



Textfestsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen

1.1.1 Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO

Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Festsetzungen nach § 16 Abs. 4 BauNVO

Für den Bereich des Plangebietes wird für die baulichen Anlagen die Zahl der Vollgeschosse als Zwingend festgesetzt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §,22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Planzeichnungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In bestimmten Teilen des Baugebietes sind Garagen im Sinne des § 14 BauNVO wie im Plan dargestellt, nur auf den für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsf lächen werden wie im Plan dargestellt festgesetzt

6.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für das Plangebiet sind entsprechend den Plankennzeichnungen die vorhandenen und neugeplanten öffentlichen und privaten Grünflächen zu erhalten bzw einzurichten.

7.0 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plangebiet gekennzeichneten Einzelbäume sind in Form von hochwachsenden, standortgerechten Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. (Laubbaum pro 10 lfm Straße)
- Der im Plangebiet gekennzeichnete vorhandene Bewuchs (Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen) ist zu erhalten.

(Fortsetzung siehe unten)

8.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) der baulichen Anlagen, der Verkehrsflächen sowie des Anschlusses der Grundstücke.

Diese Festsetzungen werden im besonderen Straßenbauprojekt und nach besonderer örtlicher Einweisung getroffen.

9.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche ist als Kinderspielplatz auszubauen.
Die vorhandene unterirdische Bunkeranlage bleibt erhalten

10.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen sind von Hochbauten aller Art gemäß saarländischem Straßengesetz § 24 Abs. 1 Nr. 1 freizuhalten.

Fortsetzung zu 7.0

- Wände und Fassaden von Nebauten sind soweit als möglich durch Rankgewächse oder Kletterpflanzen zu begrünen
- Entsorg der Fußwege sind Rasen anzupflanzen
- Die Garagenvorplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten

Der Nachweis der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Saarlouis, den 19. 8. 1994
Katasteramt
Im Auftrag
Siegel
(Thome)
Verm.-Oberamtsrat

Zeichenerklärung

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

- WA — Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. 0,4
- o,5 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. 0,5
- I — Zahl der Vollgeschosse, Zwingend festgesetzt (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) i.V.m. § 12 bzw 14 BauNVO

- GA — Garagen u. Einfahrten
- [— bei Doppelhausbebauung soll den dafür vorgesehen Flächen, soweit nicht innerhalb der bebaubares Fläche möglich
-][— bei Einzelhausbebauung innerhalb und außerhalb der bebaubares Flächen jedoch bei ungenenden öffentlichen Verkehrs-Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Vorhandene Bunkeranlage als Schutzbauwerk
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Bauverbot für Hochbauten gemäß (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 saarländisches Straßengesetz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Erlaut Nr 24 BauGB)

- Lärmschutzwall

Darstellungen ohne Normencharakter

- Bestehende Gebäude
- 162 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- WA I 0,4 0,5 A E — Gebietsart, Geschoßzahl, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachform, Bauweise
- SD — Satteldach
- 14,00 — Vermaßung z.B. 14,00 m
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 2 — BAUSTELLENNUMMER z.B. 2

I (RO-ZETEX)

Weitere Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat erneut gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung à 12 1990 (Bekanntgemacht am (BGBl I S. 2191), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Art 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II 1123), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Umwidmung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22.4.1993, (BGBl. I 1993, S. 466) auf die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 1. Juli 1996 bis einschließlich 31. Juli 1996, öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 21. Juni 1996 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen, jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen, während der Auslegung vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 25.06.1996 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Ensdorf, den 04.11.1996

Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.05.1996 bis einschließlich 17. Juni 1996 zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 07.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Ensdorf, den 04.11.1996

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wurd gemäß § 10 BauGB als Satzung vom Gemeinderat Ensdorf am 10.10.1996 beschlossen.

Ensdorf, den 04.11.1996

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 02.12.1996 Az: Ch-6654/96 Lm/Eb

Im Auftrag
gez. Lemmerhirt
(Lemmerhirt)
Ministerium für Umwelt
Bauabteilung

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Energie und Verkehr
Postfach 10 24 61
66024 Saarbrücken

Die Genehmigungsverfügung des Ministeriums für Umwelt vom 02.12.1996 ist am 13.12.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ensdorf, den 16.12.1996

Der Bürgermeister

Die Aufstellung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Artikel 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 22. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) (Madnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB Madnahmen6G)) wurde in der Sitzung des Gemeinderates Ensdorf am 09. März 1988 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01. Februar 1991

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 13. Juni 1989 bzw. 28. November 1990.

Die Ausarbeitung erfolgte durch das Amt für Bauwesen der Gemeinde Ensdorf.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 BauGB Abs. 2 (bestehend aus einer Planzeichnung und aus textlichen Festsetzungen unter Beifügung einer Begründung) wurde am 19.12.1991 vom Gemeinderat Ensdorf beschlossen (Auslegungsbeschluß).

Gemeinde Ensdorf
"Bebauungsplan Rosselwald II"

PLANUNGSTAND OKT. 1996

Bearbeitet:

Techn. Angestellter

Leiter des Amtes für Bauwesen

Dipl.-Ing.