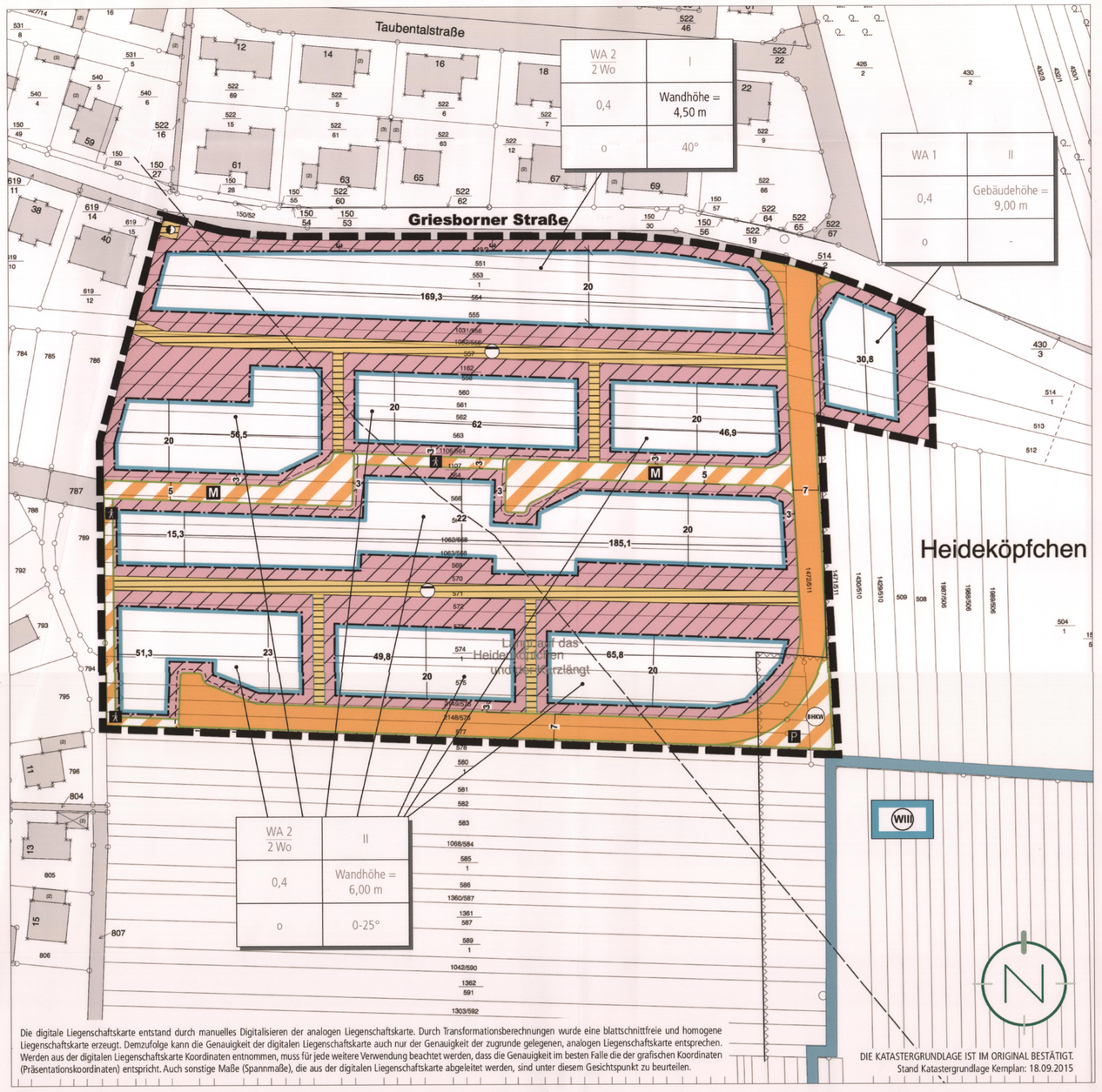
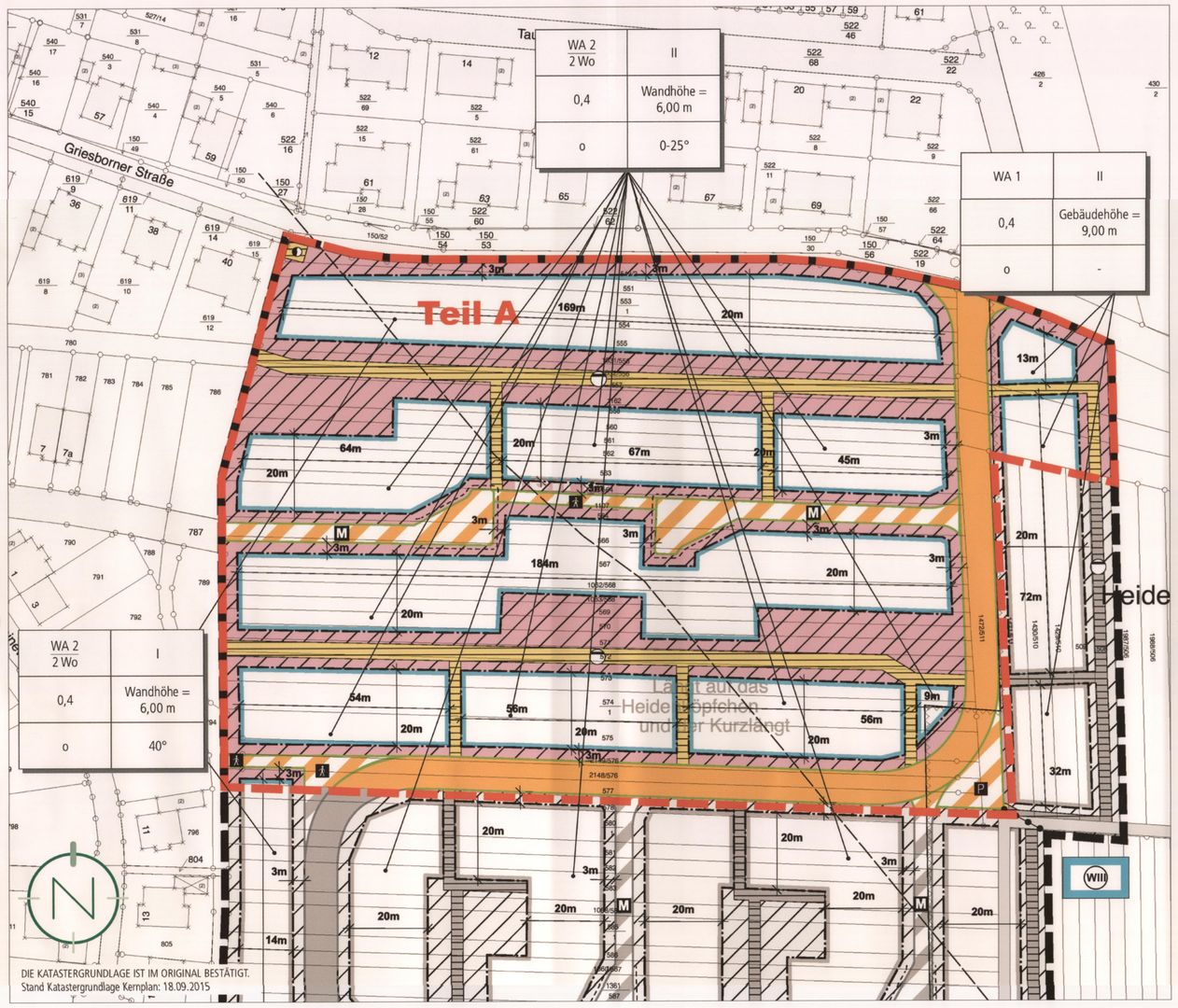
TEIL A: PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET ENSDORF-SÜD II, TEIL A“ (2017)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH GESAMT (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- WANDHÖHE = 4,50 M — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WO — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P / BHKW — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ MIT FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: BLOCKHEIZKRAFTWERK (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- WENDEHAMMER MIT FREIHALTEZONE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HIER: TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: MULDEN-RIGOLEN-SYSTEM (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- WII — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN; HIER TRINKWASSERSCHUTZGEBIET (III = SCHUTZZONE III) (§ 9 ABS.6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. BEI DENEN BESONDERE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND; HIER: 30 METER SCHUTZABSTAND WALD (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- UNGEFÄHRER VERLAUF TEKTONISCHE STÖRUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Baugebiet Wohnungen je Wohngebäude	Vollgeschosse
GRZ	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachneigung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die max. zulässige Wandhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (südlicher Bereich) maximal 6,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Griesborner Straße (nördlicher Bereich) maximal 4,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 9,00 m betragen. Als Gebäudehöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte bis zur Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika etc.) oder zum Schnittpunkt zweier geeigneter Dachflächen (Firsthöhe).

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 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 Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung zu Stellplätze, Carports und Garagen)
Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Entwässerungsmulden aufweisen. Der Mindestabstand kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde nicht eingeschränkt wird.
Entlang der Wendehämmer werden auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Freihaltezonen von 1 m Tiefe ab der Grenze der Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind auf den privaten Grundstücksflächen bauliche Anlagen jeder Art sowie Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.

5. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Je Einfamilienhaus sind 2 Einstellmöglichkeiten, je Wohneinheit innerhalb eines Mehrfamilienhauses 1,5 Einstellmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu errichten, die unabhängig voneinander nutzbar sein müssen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen müssen mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, davor sind Stellplätze zulässig.

7. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
In der Parkplatzfläche ist ein BHKW zulässig.

12. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG MIT DER ZWECKBESTIMMUNG MULDEN-RIGOLEN-SYSTEM
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Siehe Plan.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ ersetzt den Bebauungsplan „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 1. Teiländerung unberührt.

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)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Bauliche Anlagen sowie Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Entwässerungsmulden aufweisen. Der Mindestabstand kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde nicht eingeschränkt wird. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlau bnis zu beantragen.
- Die Entwässerung im Freispiegel ist nur bis zum EG möglich, darunterliegende Geschosse müssen gepumpt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) (Satzungsbeschluss).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).
- 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).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat am 22.06.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 07.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegen (§ 13 Abs. 2 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 oder online per mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden (§ 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (alte Fassung) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB), aber hätten geltend gemacht werden können, am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.07.2017 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 18.08.2017 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 21.09.2017. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 21.09.2017 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ensdorf, den 27.09.2017
Der Bürgermeister

Gemeinde Ensdorf -3-

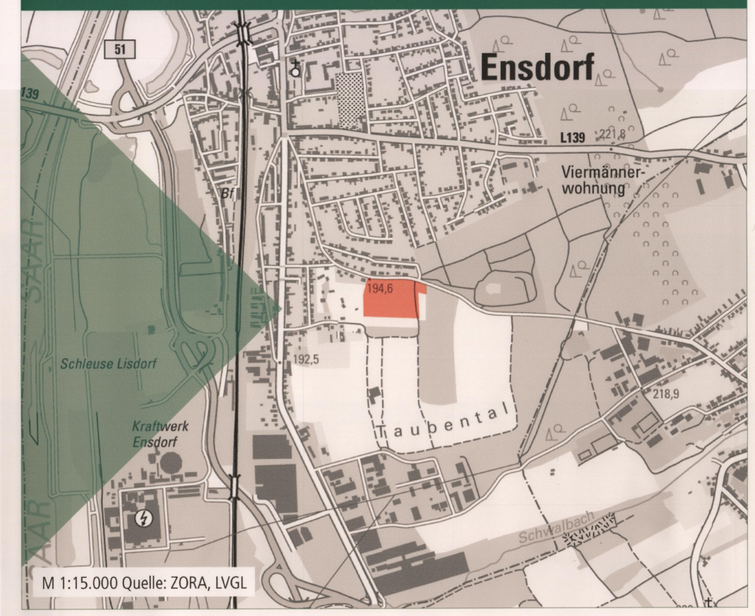
- Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ensdorf, den 27.10.17
Der Bürgermeister

Gemeinde Ensdorf -3-

Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A

1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Ensdorf



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Ensdorf
Provinzialstr. 101a
66806 Ensdorf

Stand der Planung: 22.08.2017
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

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

KERN PLAN