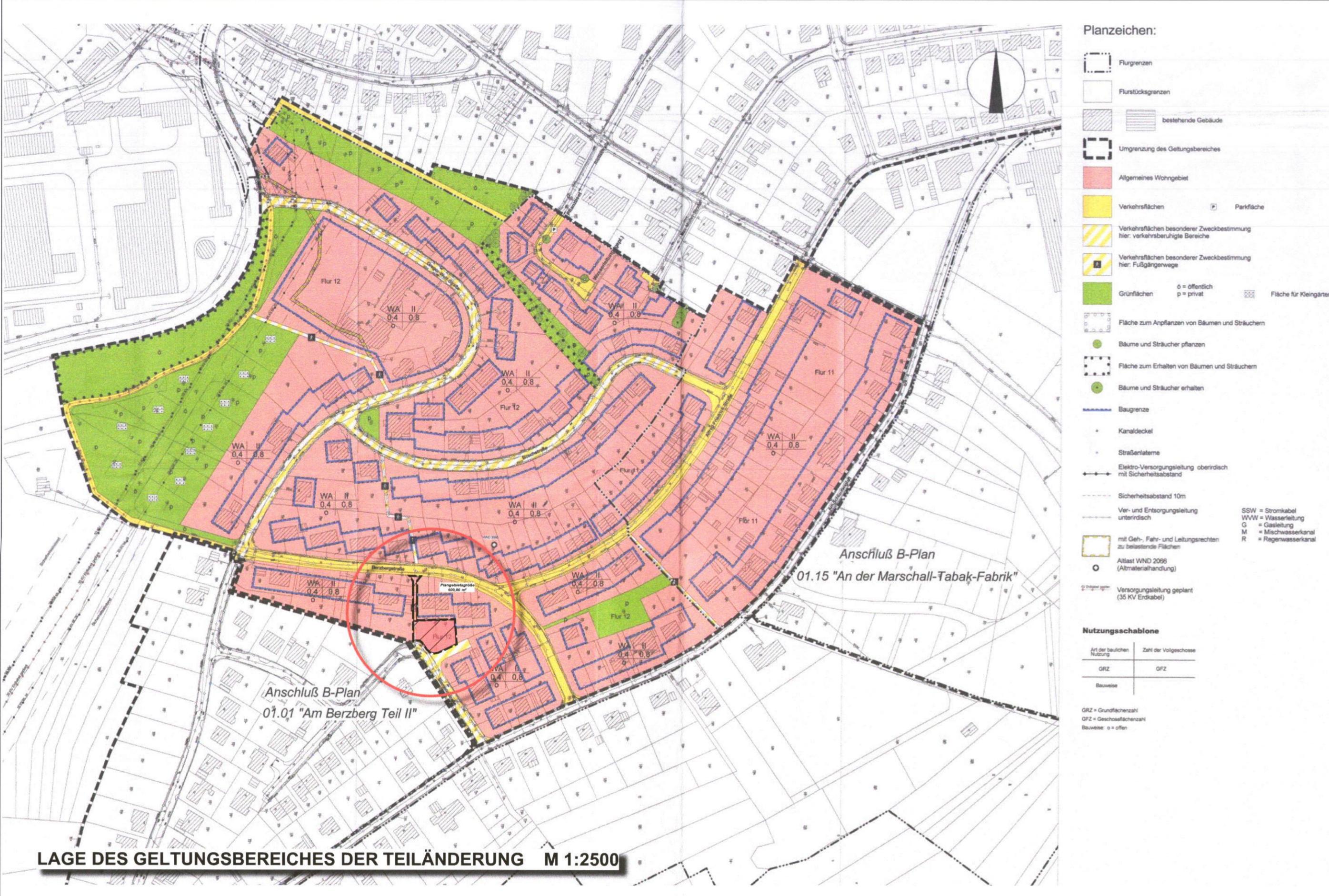


## TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN  
"AM BERZBERG TEIL 1, 2. ÄNDERUNG"PLANZEICHNERLÄUTERUNG  
GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZO 1990ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)Allgemeine Wohngebiete  
(\$ 4 BauNVO)MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl

II VG

Zahl der zulässigen Vollgeschosse,  
hier maximal 2 Vollgeschosse

- keine

## 1. Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## Allgemeines Wohngebiet (\$ 4 BauNVO)

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienende Linden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmeweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3:

- keine

## 2. Maß der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

## Grundflächenzahl (\$§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0 festgesetzt.

## Geschossflächenzahl (\$§ 16, 20 Abs. 2 Bau NVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0 festgesetzt.

## Zahl der Vollgeschosse (\$§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

E

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation, oberirdisch

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- o - o - o Kanal unterirdisch

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (\$ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsgebäude Wohnen

Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude

vorhandene Grenzen

mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung bei schmalen Flächen

## 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2, 22 und 23 BauNVO)

Im WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für den räumlichen Geltungsbereich sind:

- nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung durch die Festsetzung einer:

- Baugrenze bestimmt.

Ein Vorteil von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden. Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze erlaubt. Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Führung von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Im Geltungsbereich werden keine neuen Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche und zur Aufnahme des Niederschlagswassers erforderlich. Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind an das vorhandene Ortsnetz der Stadtwerke, der Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel anzuschließen. Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers für das neue Baufeld ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

## 5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (\$ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Siemenstraße ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht empfohlen. Wind dennoch eine Versickerung angestrebt, ist ein individuelles Versickerungsgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen. Zur Zwischenzeichnung und Nutzung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist eine Zisterne auf dem Grundstück zu empfehlen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 l.V.M. Nr. 14 BauGB)

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen, und Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begründung dieser Flächen wird empfohlen.

Sonstige Flächen auf denen Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. LBO zulässig. Stützmauern, die im Rahmen der Baumaßnahme zur Geländesicherung erforderlich werden, sind zulässig.

8. Flächen die mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern sind, unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke, zu sichern.

## 9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als ökologischer Ausgleich, zur städtebaulichen Ordnung und zur optischen Abgrenzung von benachbarten Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei heimische, standortgerechte Obstbäume als Hochstämme entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Pflanzliste Obstbaum Hochstamm

Äpfel: Alkmene, Ehrbarer Mostapfel, Florina, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Oldenland, Roter Boskop,

Birnen: Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Graf von Paris, Gute Luise

Kirschen: Burat, Große Prinzessin, Hedelfinger, Kassins Frühe, Regina

Zwetschen: Bühlers Frühe, Hanita, Hauszwetschke, Katinka

## Pflanzliste Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche), Istr 100 - 125

Cornus mas (Kornelkirsche), Istr 70 - 90

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel), Istr 70 - 90

Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn), Istr 70 - 90

Crataegus monogyna (Einfingfliger Weißdorn), Istr 70 - 90

Prunus spinosa (Schwarzer Dorn), Istr 70 - 90

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Istr 40 - 70

Sambucus racemosa (Traubenholunder), Istr 40 - 70

Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Istr 100 - 150

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Istr 70 - 90

## 10. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland)

Alle nicht überbauten und überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzungen haben gemäß o. Pflanzen zu erfolgen.

## 11. Räumlicher Geltungsbereich (\$ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN  
GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## Allgemeines Wohngebiet (\$ 4 BauNVO)

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienende Linden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmeweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3:

- keine

## 2. Maß der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

## Grundflächenzahl (\$§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0 festgesetzt.

## Geschossflächenzahl (\$§ 16, 20 Abs. 2 Bau NVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0 festgesetzt.

## Zahl der Vollgeschosse (\$§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2, 22 und 23 BauNVO)

Im WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für den räumlichen Geltungsbereich sind:

- nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung durch die Festsetzung einer:

- Baugrenze bestimmt.

4. Führung von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Im Geltungsbereich werden keine neuen Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche und zur Aufnahme des Niederschlagswassers erforderlich. Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind an das vorhandene Ortsnetz der Stadtwerke, der Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel anzuschließen. Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers für das neue Baufeld ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

## 5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (\$ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Siemenstraße ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht empfohlen. Wind dennoch eine Versickerung angestrebt, ist ein individuelles Versickerungsgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen. Zur Zw