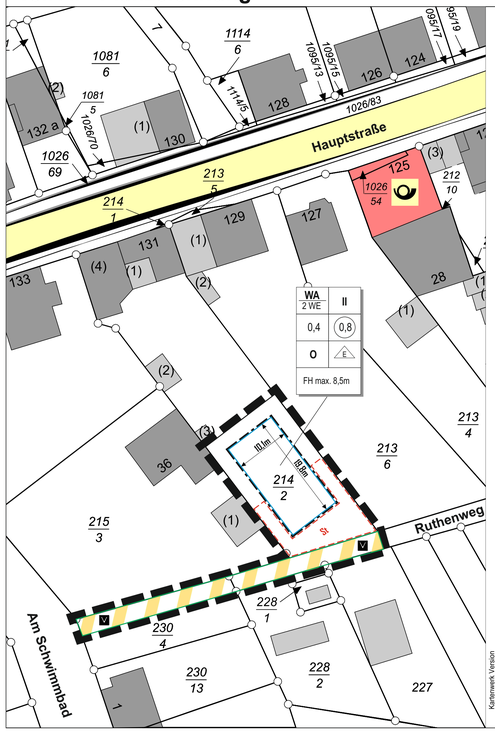
Teil A: Planzeichnung — 1 : 500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 06.04.2020

Auftragsnummer: 1288-80769

Flurstück:	214/2	Gemeinde:	Kirkel
Flur:	1	Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Gemarkung:	Limbach		

N

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Zentrale Außenstelle

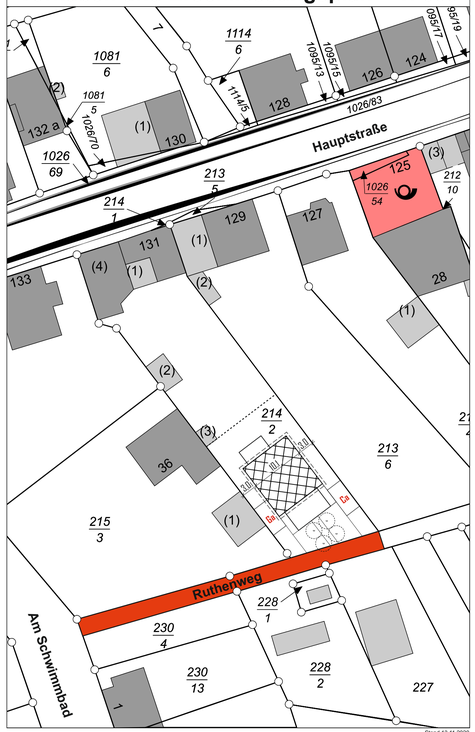
Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Maßstab: 1:500 — 0 10 20 30 40 50 Meter

Katasterwerk Version

Stand 13.11.2020

Vorhaben und Erschliessungsplan 1: 500



Stand 13.11.2020

Lageplan 1: 2000

N

Stand 13.11.2020

Ansichten / Systemschnitt ca. 1:200

Stand 13.11.2020

Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß §19 BauNVO)

2.2 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (z.B.: 2 Volgeschosse)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 o — offene Bauweise §22 BauNVO)

3.2 Baugrenze

3.3 FH max. 10,0m — maximale Firsthöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

3.4 E — Einzelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

5. Grünflächen, Grünordnung

5.2 Zu pflanzender Baum

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 0 - 45° — zulässige Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung - unterschiedliche Baugebiete

7.3 16.0 — Vermaßung (Beispiel 16.0m)

7.4 P — Parken (Abstell. KFZ)

7.5 457 — Flurstücksnummer

7.6 Bestandsgebäude (schwarz)

7.7 geplante Bebauung (grau)

7.8 gepl. Grundstücksunterteilung

7.9 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,Carports,Garagen

8. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
zulässige Bauweise	Bauweise Hausform
max. Firsthöhe (FH)	
Zusatz	

Stand 13.11.2020

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB

Gemäß §12 Abs.3a BauGB wird unter Anwendung des §9 Abs.2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. **Art der baulichen Nutzung**
§9 ABS.1 NR.1 BauGB; §§1-14 BauNVO (WA)

3. **Mass der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO

3.1 **Höhe der baulichen Anlage**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO

Der Bezugspunkt (±0,00m) für bauliche Anlagen, ist jeweils die Straßenmitte, bei Gebäudemitte.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) eines jeden Erdgeschosses, darf die Höhe des Bezugspunktes nicht überschreiten (≤0,00m).

Hierzu wird eine max. Firsthöhe (FH) von 8,50m festgelegt.

Untergeordnete (technische) Aufbauten wie bspw. Solar-/ Photovoltaikmodule oder extensiven und intensiven Dachaufbauten zur Dachbegrünung sind ausgenommen und dürfen die festgelegte Höhe zusätzlich überschreiten.

3.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

3.3 **Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog §16 Abs.2 BauNVO und §20 BauNVO als Höchstmaß mit „II" festgesetzt (zwei Vollgeschosse).

Die Geschossflächenzahl wird analog §16 Abs.2 BauNVO und §20 BauNVO als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.

4. **Bauweise**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind analog §22 Abs.2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone sind Einzelhäuser zulässig.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§9 Abs.1. Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nach §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.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. **Stellplätze, Carports und Garagen**
§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Je Wohnung sind mindestens zwei (2) Abstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Zwischen Garagen/ Carports und dem öffentlichen Straßenraum ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten. Gem. §12 Abs.6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte)**
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) max. zwei (2) Wohnungen zulässig.

8. **Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – „Verkehrsberuhigte Straße"**
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB (Siehe Plan)

Die im Plangebiet gelegene Verkehrsfläche ist wasserundurchlässig zu befestigen.

Stand 13.11.2020

9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
§9 Abs. 1 Nr.25a

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stiel/TraubenEiche (Quercus petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in RheinlandPfalz" (2003)

(http://rlp. nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf); der Liste mit empfehlenswerten Apfel und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst/obstwiesen/empfehlenswertestreuobtsorten)

und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.

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

10. **Grenzen des räuml. Geltungsbereiches**
§ 9 Abs.7 BauGB (Siehe Plan)

Stand 13.11.2020

Hinweise

- Der **Geltungsbereich** befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau (Entwicklungszone) in der geplanten Schutzzone III des durch die Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 09.05.1966 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes C7 „Mutterbachtal".

- Bei **Ausschachtungsarbeiten** ist auf Anzeichen von ehem. Bergbau zu achten. Die gepl. Maßnahme liegt im Bereich einer ehemaligen Steinkohlekonzession (ohne direkten Hinweis auf betriebenen Bergbau).

- Zur **Energiegewinnung** wird von Erdwärmesonden und Heizöl abgeraten (WSG Zone III „Mutterbachtal"); bezüglich der Nutzung und der Lage des Grundstückes ist mit erhöhten Auflagen zu rechnen.

Stand 13.11.2020

Festsetzungen allgemein

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

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisternen) zulässig.

Bodendenkmäler, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§12 SDschG)

- Bei Bodenfunden wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gemäß §12 SDschG hingewiesen.

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

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dächern ist zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind unzulässig Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können begrünt werden.
- Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und Profilgleich zu errichten.
- Mülltonnen sind in dafür vorgesehenen oder zu errichtenden Behausungen / Schränken einzubauen oder zumindest sichtgeschützt aufzustellen.

Stand 13.11.2020

Verfahrensvermerke

Der Vorhabenträger, Klaus Homberg, hat mit dem Schreiben vom __.__.____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach §12 BauGB beantragt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirkel (Limbach) hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes „Ruthenweg West" beschlossen (§2 Abs.1 BauGB).

Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Erschließungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der vorhabenbezogene Erschließungsplan wird gem. §13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs.3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirkel hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes „Ruthenweg West" beschlossen (§13 BauGB i.V. §3 Abs.2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§13 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, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§13 BauGB i.V.m §3 Abs.2 BauGB).

Die Behörden und sogenannte Tröger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit dem 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 Beangen, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnamen 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 __.__.____ von den vorhabenbezogenen Erschließungsplan Ruthenweg West" als Satzung beschlossen (§10 Abs.1 BauGB). Der vorhabenbezogene Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Erschließungsplan „Ruthenweg West" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Kirkel-Limbach, den __.__.____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ 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 Rechtfolgen der §§214, 215 BauGB und die Rechtsfolgen des §12 Abs.6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Erschließungsplan „Ruthenweg West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft.

Kirkel-Limbach, den __.__.____

Bürgermeister

Stand 13.11.2020

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl I S. 1728) m. W.v. 14. August 2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21. November 2017 I 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zul. d. Art. 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zul. durch Art.3 Abs.3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl I S. 1408) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung 23. Januar 2003 (BGBl. I S.102), das durch Art.5 Abs. 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846lbo) geändert worden ist.

Bauordnung für das Saarland (LBO) Art. 1 des Gesetztes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760).

Gesetz Nr. 788 - § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. v. 01. August 1997 S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006, verkündet als Art. 1 des Gesetztes Nr. 1592 vom 05. April 2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Gesetz Nr. 714 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13, Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Gesetz Nr. 1731 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt I S. 324).

Gesetz Nr. 1484 - Rechtsbereinigungsgesetz vom 07. November 2001 (Amtsb. d. Saarlandes S. 2158).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Amtsbl. S. 1498), Außer Kraft am 1. August 2018 durch §§ 33 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsb. I S. 358) und Artikel 6 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsb. I S. 358).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2014 (Amtsbl. I. S. 306).

Stand 13.11.2020

GEMEINDE KIRKEL-LIMBACH

V+E Plan

„Ruthenweg West"

Vorhabenträger	Klaus Homberg Auf dem Höfchen 10 66459 Kirkel-Limbach	
Planzeichnung	1:500	(im Original)
Plan	zuletzt geändert am	13.11.2020
Verfahrensstand	Satzungsbeschluss	

KARL FRIEDRICH DEJON
DIPL.-ING. (TU) ARCHITEKT
NIEDERBEXBACHERSTR. 2
66459 KIRKEL-LIMBACH

Stand 13.11.2020