



Landesentwicklungsgesellschaft Saarland
Wohnbaugebiet Heusweiler - Eiweiler
„Am Großwald“

Saarland

LEG Saar

Wohnbaugesamt

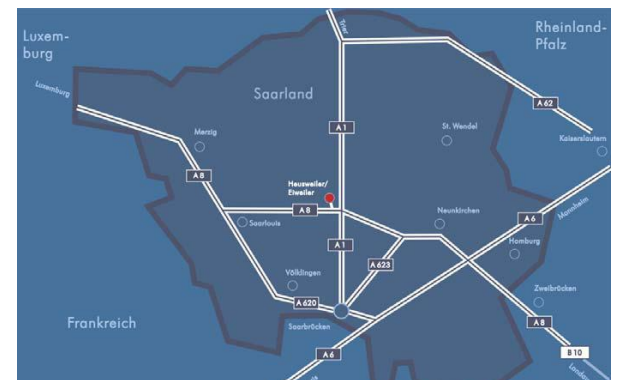
„Am Großwald“

Heusweiler - Eiweiler

Eigenwirtschaftliche Erschließungsmaßnahme eines neuen Wohnbaugesamtes der LEG Saar – in Heusweiler, im Ortsteil Eiweiler.



Das Baugesamt ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Damit wird zum einen der konkreten Nachfrage von privaten Bauherren nach individuell bebaubaren Grundstücken wie auch der Möglichkeit der Realisierung von Bauträgermaßnahmen in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen Rechnung getragen.



Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Geschößflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - TH Traufhöhe
 - FH Fronthöhe
3. Bauweise, Balken, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fussgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
 - Abwasser
9. Grünflächen
- Spielplatz
 - Grünflächen
 - ö = öffentliche Grünfläche
 - p = private Grünfläche



- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Sträucher
- Erhaltung Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Sonstige Darstellungen
- 25° - 40° zusätzliche Dachneigung bei geneigtem Dach
- 15° - 25° zusätzliche Dachneigung bei Pultdach
- Sonstige Darstellungen
- M2 Maßnahme gemäß textlichen Festsetzungen

WA1	TH max. 7, 00 m über OK fertiger Strasse FH max. 10,50 m über OK fertiger Strasse
0,4	0,8
o	geneigtes Dach 25° - 40° Pultdach 15° - 25°

WA2	TH max. 5,50 m über OK fertiger Strasse FH max. 9,00 m über OK fertiger Strasse
0,4	0,8
o	geneigtes Dach 25° - 40° Pultdach 15° - 25°

GEMEINDE HEUSWEILER ORTSTEIL EIWEILER BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER GALGENHECK"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1^o - 23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Traufhöhe beträgt im WA 1 max. 7,00 m und im WA 2 max. 5,50 m jeweils Oberkante fertige Straße. Die Firsthöhe beträgt im WA 1 max. 10,50 m und im WA 2 max. 9,00 m, jeweils Oberkante fertige Straße. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten

Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 93 Abs. 1 und 2 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 25° Die Farbe der Dacheindeckung ist in Grau-, Rotbraun- und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig. Eine Begrünung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten. Die Verwendung von Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden ist zulässig und wird empfohlen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge, als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

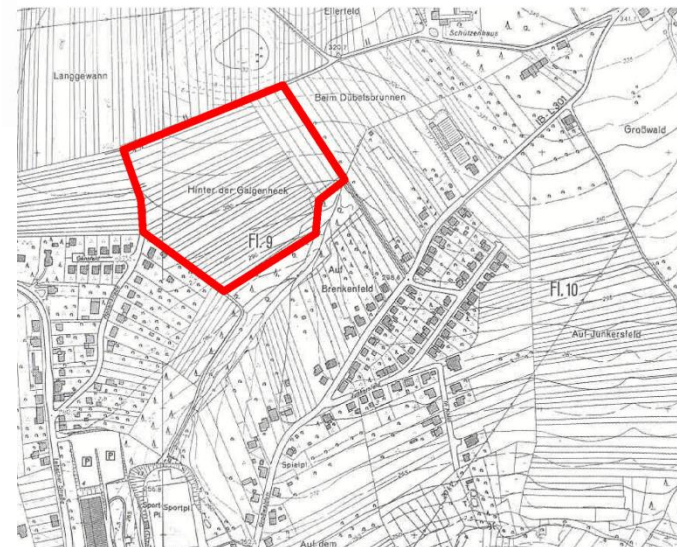
4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

III. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7. BauGB)

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.



Saarland

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft
Saarland mbH

ATRIUM – Haus der Wirtschaftsförderung
Franz-Josef Röder Strasse 17
66119 Saarbrücken



Beratung und Verkauf

Jutta M. Theobalt

Dipl. Ing. Architektin AKS

Durchwahl: 0681/9965-355
Telefax: 0681/9965-170
e-mail: J.Theobalt@leg-saar.de

www.leg-saar.de

Ein Unternehmen der Strukturholding Saar GmbH