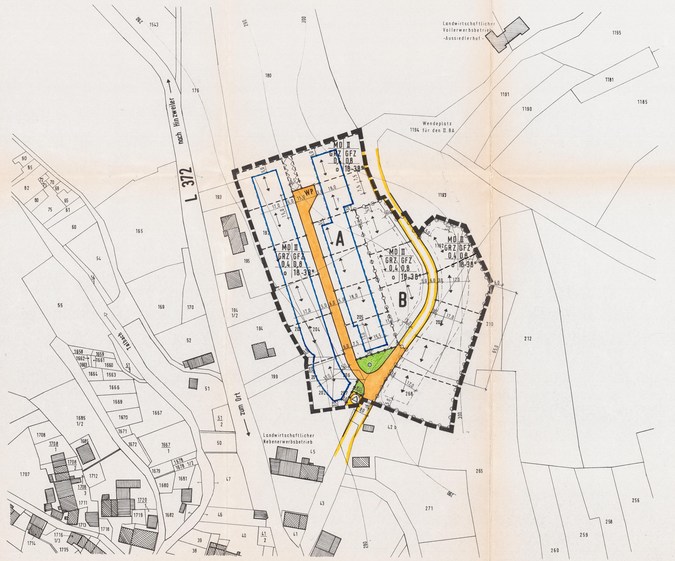
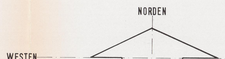
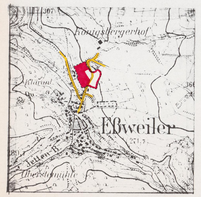




ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10 000



Erläuterung der Planzeichen

	Baugebiet
	Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl
	Bauweise Dachneigung
MD	Dorfgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 5 BauNVO)
II	Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
GRZ	und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4 LBauO)
GFZ	Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2
o	Nr. 1 BauNVO i.V. mit §§ 17 und 20 BauNVO)
18-38°	Geschoßflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V. mit §§ 17 und 20 BauNVO)
	Offene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 (2)BauNVO)
	Dachneigung (gem. § 9 Abs. 4 BBau G i.V. mit § 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 Abs. 1 LBauO)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
WP	Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BBauG)
A,B	Bauabschnitte (Teilgebiete)
	Abgrenzung der Bauabschnitte (Teilgebiete)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
205	Bestehende Grundstücke mit Flurnummer
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgesehene neue Grundstücksgrenze
	Kennzeichnung von Punkten zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Versorgungsfläche - Geplante Trafostation - (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
	Stellung der geplanten Gebäude - Angabe der Hauptfirstrichtung - (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
280	Höhenlinie mit Angabe über NN
5.0	Maßangabe in Metern
	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
	öffentliche Grünfläche mit Brunnenanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

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

a) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO)

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschoßig bis maximal 3m vor Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die in Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, soweit die Übersichtlichkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-)

b) Auf im Bauplatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,5m so vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

c) Ausnahmen vom Staurraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 23 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebenräume) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

a) Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mindestens 2o cm und darf höchstens o,5o m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 5o cm über den bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der Achten Landesverordnung vom 04.12.1969 -GBBl. S 79- i.V. mit §§ 159 Abs. 4 und 124 der Landesbauordnung -LBauO-)

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 25° nicht unter-bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind nur für Anbauten (Nebenräume) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs.1 BBauG).

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten — sind nicht erlaubt

2.4 Kniestöcke — sind nicht statthaft

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Zum Bereich der Verkehrsflächen dürfen Mauern (Sockel) bis zu einer Höhe von 4o cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störenden Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,2o m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,5o m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen.

Eßweiler, den ..6.6.1980.....

.....
(Ortsbürgermeister)

Nachrichtlich:
Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 20.3.1977 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.X.1977 Ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.7.1978 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
   ...Wir... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die von Gemeinderat am ..6.6.1980.. geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.6.1980 mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 20.3.1977 in Form Anregungen..... durchgeführt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).
5. Der Gemeinderat hat am ..6.6.1980.. die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).
   Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 16.7.1980 (Arbeitstag) bis einschließlich 15.8.1980 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs.6 Satz 1 BBauG).
   Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.7.1980 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BBauG).
   Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.7.1980 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 S. 3 BBauG)
   Während der Auslegung gingen ..Keine.... Bedenken und Anregungen ein, die von Gemeinderat am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mit-geteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 4 BBauG).
6. Der Gemeinderat hat am 27.11.1980 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

   ....Wadern...., den 29.11.1980 .....
   (Ortsbürgermeister)

7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG i.V. mit § 147 Abs. 3 BBauG).

I.Ausfertigung
Genehmigt - TEIL A -
mit Bescheid vom 04.12.1980
Az.: 63/610-12-ESSWEILER/2
Kreis, den 04.12.1980

Kreisverwaltung Merzig-Wadern
Kreis

Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).

8. ~~Der Gemeinderat hat am ..... die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBauG).~~
9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.12.1980 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG).
   Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).

   ....Wadern...., den 19.1.1981 .....
   (Ortsbürgermeister)

G E M E I N D E E S S W E I L E R

B E B A U U N G S P L A N

„ HERRMANNSMAUER "

T E I L A

M 1:1000

Aufgestellt:
Ing. - Büro ASAL, Kaiserslautern

Änderungsvermerke:
23.Nov.1979 Rh / Le
5.Dez.1979 Rh / Li
26.Feb.1980 Rh / Li

Kaiserslautern, im Juni 1978