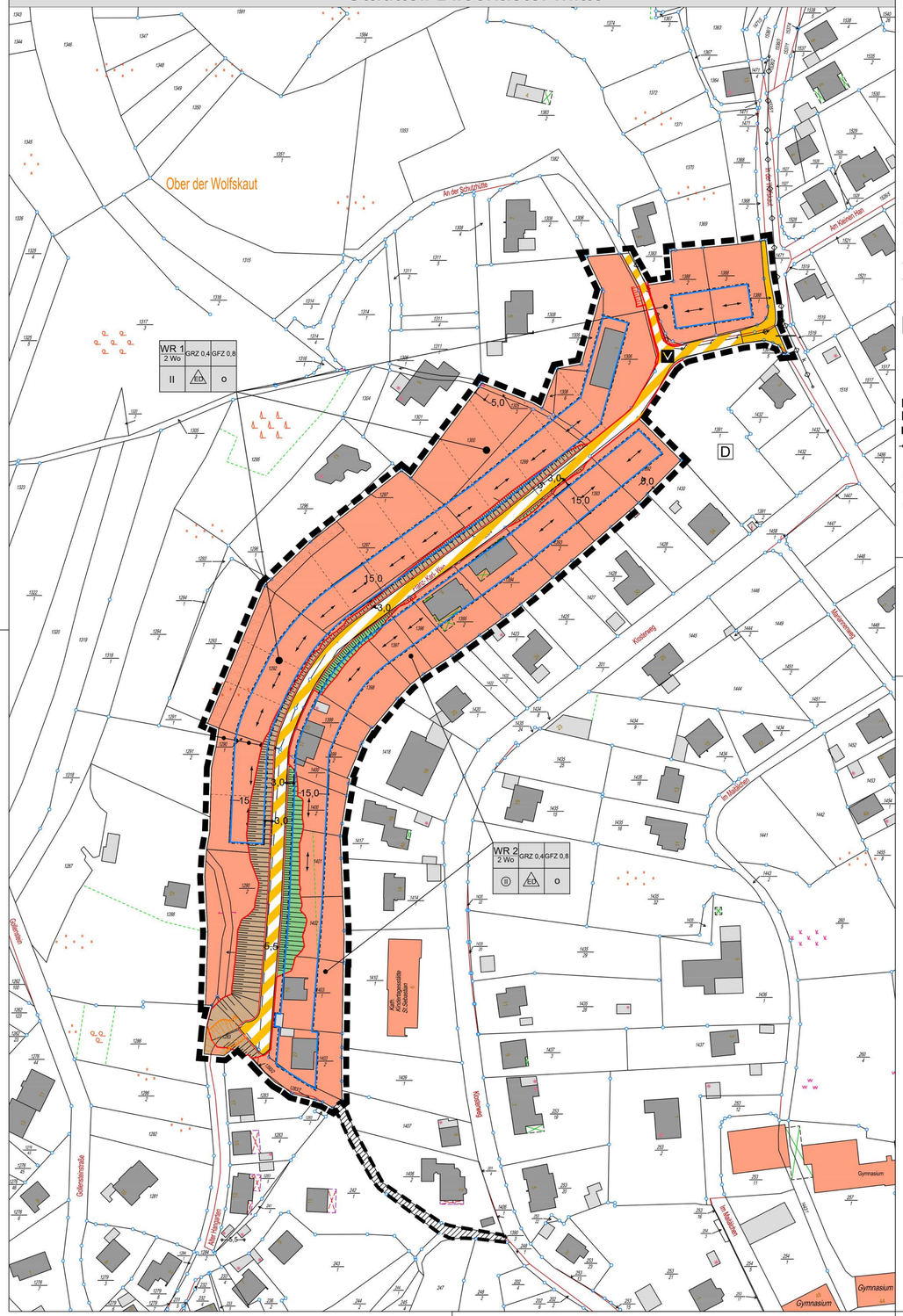
Bebauungsplan BK.02.03 "Auf dem Han"(Franz-Karl-Weg) im Stadtteil Blieskastel-Mitte



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WR 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzelhäuser zulässig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch
- Mischwasserkanal DN 300

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

7. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal; hier: Jüdischer Friedhof)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB), identisch mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BK.02.02 "Auf dem Han" 2. Änderung
- Aufhebungsbereich für einen Teil des Bebauungsplanes BK.02.00 "Auf dem Han"
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bestehende Gebäude
- 5,5 — Maßangabe in Metern
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenze
- 1393 — Parzellennummer

9. Nachrichtliche Übernahmen

- Geplante Böschung lt. Straßenplanung

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV.

Grundlagen:

- Amtlicher Katasterkarte M. 1 : 1 000, Stand 12/13 Kontrollnummer LKVK: KB 21916/2013
- Örtliche Bestandsaufnahme, Stand: 3/16

N

M. 1 : 1 000

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

	WR 1 (Hangseitig)	WR 2 (talseitig)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausgeschlossen sind sowohl die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 3 Abs. 3 BauNVO sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Die GFZ wird auf 0,8 festgesetzt.	
	Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.	
	Es werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist das zweite Vollgeschoss entweder im Dachraum oder als Unter- oder Garagengeschoss nach § 2 Abs. 5 LBO unter zu bringen. Wird das zweite Vollgeschoss als Unter- oder Garagengeschoss ausgestaltet, ist kein weiteres Unter- oder Garagengeschoss mehr zulässig. Ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht kann max. ein weiteres Unter- oder Garagengeschoss errichtet werden. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.	Es werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Max. kann ein zusätzliches Untergeschoss nach § 2 Abs. 5 LBO errichtet werden. Das Dach kann nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Oberkante des Fußbodens im 2. Vollgeschoss (Obergeschoss) ist höhenmäßig gleichzusetzten der Höhe des Straßenmittelpunktes. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Siehe Planzeichnung; Hier: Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann ausnahmsweise zulässig sein.	
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	In dem reinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.	
Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Siehe Planzeichnung: Hauptfirstrichtung.	
Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	Das Mindestmaß für Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.	

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Je entstehender Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze unterzubringen. Mindestens einer davon ist offen zu gestalten (weder Garage noch Carport). Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie unterzubringen. Offene Stellplätze können sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche, als auch im vorderen Grundstücksbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche untergebracht werden.	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Siehe Planzeichnung.	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die festgesetzten Flächen sind einheimische und standortgerechte Arten zu bepflanzen, wie z.B.: • Echter Rotdorn (Crataegus laevigata ´Paul´s Scarlet´) • Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria ´Magnifica´) • Feld-Ahorn (Acer campestre ´Elsrijk´) • Rotblättriger Spitzahorn (Acer platanoides ´crimson king´) • Gemeine Hasel (corylus evellana) • Schlehe (Punus Spinosa) • Duftender Winter-Schneeball (Vibrunum bodnantense ´Dawn´)	
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	Der Bau notwendiger Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 zulässig und zu dulden.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

	WR 1 (Hangseitig)	WR 2 (talseitig)
Dachform (§85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Sattel- und Pultdach, sowie davon abgeleitete Formen.	
Dachneigung (§85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	15° - 35°	
Kniestock (§85 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht wird, ist ein Kniestock bis zu 1,50 m zulässig.	Ein Kniestock ist nicht zulässig
Kniestock (§85 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht wird, ist ein Kniestock bis zu 1,50 m zulässig.	Ein Kniestock ist nicht zulässig
Einfriedungen (§85 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	Bei bereits bebauten Grundstücken sind straßenseitig keine Einfriedungen zulässig. Bei unbebauten Grundstücken ist eine sichtdurchlässige Einzäunung bis zu einer Höhe von 1,5 m auch im vorderen Grundstücksbereich zulässig.	
Gestaltung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Höhe/Tiefe von 1 m zulässig.	

Nachrichtliche Übernahme

Vorranggebiet Grundwasserschutz	Auf Grund der Ausweisung des Plangebiets als Vorranggebiet Grundwasserschutz und der Zuordnung zu Zone III des Wasserschutzgebietes „Bliestal" sind die Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Wärmeversorgung sollte auf die Energieträger Heizöl und Erdwärmesonden verzichtet werden. Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht in Zisternen oder dezentralen Kleinspeichern aufgefangen wird, ist zu versickern.
Munitionsfunde	Nach der Dokumentation der Kriegsereignisse 1939-1945 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mögliche Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst des Ministeriums für Inneres und Sport des Saarlandes ist vor Beginn der Erdarbeiten geboten.
Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.
Bodenfunde	Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an Ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetztes unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristet Veränderungsverbot in Abs. 2 wird verwiesen. Sämtliche Baumaßnahmen auf der neben dem jüdischen Friedhof gelegenen Parzelle Flurstück 1392 sind bereits frühzeitig in der Planungsphase mit dem Ministerium für Bildung und Kultur, Landesdenkmalamt abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung zur Bebauungsplanänderung wurde vom Stadtrat der Stadt Blieskastel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **30. Juni 2016** beschlossen. Dieser Beschluss wurde am **8. Juli 2016** durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blieskastel mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung vom **30. Juni 2016** den Entwurf der Bebauungsplanänderung angenommen und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese wurde am **8. Juli 2016** im Amtsblatt der Stadt Blieskastel mit dem Hinweis zur Abgabe von Stellungnahmen ortsüblich bekannt gemacht. Die Planoffenlage fand vom **11. bis 22. Juli 2016** zu den Öffnungszeiten der Verwaltung statt.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vom Stadtrat Blieskastel in seiner Sitzung vom **30. Juni 2016** angenommenen Planunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **7. Juli 2016** mit der Bitte zur Abgabe von Stellungnahmen bis **22. Juli 2016** zugesandt.

Änderung der Planunterlagen

Der Stadtrat Blieskastel hat in seiner Sitzung am **17.November 2016** den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planoffenlage sowie die Offenlage der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungsnahmen fand vom **12. Dezember 2016** bis **20. Januar 2017** zu den Öffnungszeiten der Verwaltung statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vom Stadtrat Blieskastel in seiner Sitzung **17. November 201**6 angenommenen geänderten Planunterlagen sowie die Begründung und der Umweltbericht wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **23. November 2016** mit der Bitte zur Abgabe von Stellungnahmen bis **20. Januar 2017** zugesandt.

Abwägungsbeschluss

Die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. In seiner Sitzung vom **11.05.2017** hat der Stadtrat der Stadt Blieskastel das Abwägungsergebnis beschlossen. Mit Schreiben vom **15.05.2017** wurde denjenigen, welche eine Stellungnahme abgaben das Ergebnis mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Festsetzungen wurde in seiner Sitzung am **11.05.2017** durch den Stadtrat der Stadt Blieskastel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde als Teil des Bebauungsplans durch den Stadtrat angenommen.

Blieskastel, den 29.05.2017

(Bürgermeisterin)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan BK.02.03 „Auf dem Han (Franz-Karl-Weg)" wird hiermit ausgefertigt.

Blieskastel, den 29.05.2017

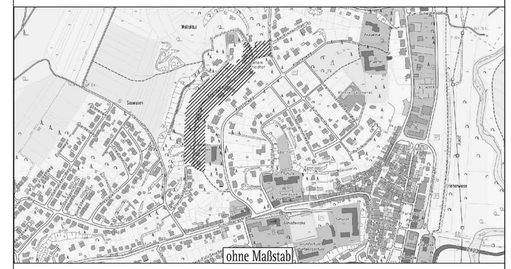
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan BK.02.03 „Auf dem Han (Franz-Karl-Weg)" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **24.05.2017** im Amtsblatt der Stadt Blieskastel ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung der Stadt Blieskastel von jedermann eingesehen werden kann.

Blieskastel, den 29.05.2017

(Bürgermeisterin)



Bebauungsplan BK.02.03

"Auf dem Han", 3. Änderung (Franz-Karl-Weg)

im Stadtteil Blieskastel - Mitte

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Blieskastel
Fachbereich Umwelt, Planung und Bauen
Paradeplatz
66440 Blieskastel
Tel. 06842/926-1206
Fax. 06842/926-2200
E-Mail: info@blieskastel.de

Auftragnehmer:

Kreisverwaltung Homburg
Am Forum 1
66424 Homburg
Tel. 06841/104-8478
Fax. 06841/104-7157
E-Mail: dennis.becker@saarpfalz-kreis.de

Bearbeitet von:

Wolfram Blind
Dennis Becker

Planung und Kreisentwicklung

Maßstab: 1 : 1 000

Stand: 30. März 2017