

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Erschließung/ Zufahrt/Stellplätze

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



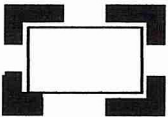
private Grünflächen

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



zu erhaltender Bestandsbaum (nicht eingemessen)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplan

1	2
3	4

Nutzungsschablone

1 Baugebietsart
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse (max.)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I, S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geänd. worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geänd. worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geänd. worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geänd. worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) i.d.F. vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geänd. durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Fremdenverkehrszimmer in geringem Umfang

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, unzulässig sind, da diese Nutzungen der gewünschten Gebietsnutzung entgegenstehen.

Vom Bebauungsplan werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Diese kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 5% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 8 WE festgesetzt.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebiets allgemein zulässig.

Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets allgemein zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die zur Herstellung der Zufahrt und der Bereitstellung von Stellplätzen notwendigen Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Erschließung / Zufahrt / Stellplätze" festgesetzt.

7. Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Anpflanzungen und Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht baulich genutzte Flächen sind zu begrünen. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste in Begründung).

8.2. Erhalt von Bäumen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

Hinweis

Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

9. Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Grundsätzlich ist der § 14 Landeswaldgesetz (Waldabstandsregelung) einzuhalten. Der geforderte Waldabstand nach § 14 Abs.3 LWaldG kann zum Bau Feld in östlicher Richtung nicht eingehalten werden. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan jedoch um keine Neubaumaßnahme, sondern um eine Bestandsfestschreibung.

Sollten bauliche Erweiterungen oder Neubauten errichtet werden, wird der Waldabstand eingehalten oder es muss eine Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

III. HINWEISE

Das **Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung** weist darauf hin, dass durch die Planungsmaßnahme der am Gebäude Wintringer Straße 201 befindliche Höhenfestpunkt (HFP) der ersten Ordnung, welcher zugleich identisch mit dem Schwerefestpunkt (SFP) ist, gefährdet werden könnte. Sie bitten daher rechtzeitig zur Aufnahme konkreter Bau- und Sanierungsmaßnahmen, welche die Vermarkung oder das Aufhalten einer Messlatte über der selbigen, gefährden könnten um Rücksprache, um ggf. Verlegungs- und Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.

Die **energis-Netzwerkgesellschaft** mbH gibt an, dass sich ein Niederspannungs-Netzanschlusskabel im Planbereich befindet. Sie bitten daher den Anschlussnehmer/Bauherrn darum, die Änderungen der Wohneinheiten bzw. die Änderungen des elektrischen Leistungsbezuges an den Netzvertrieb zu melden. Zudem sollte vor Beginn von Bauarbeiten bei der energis-Netzwerkgesellschaft mbH eine Planauskunft eingeholt werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass der angrenzende "Dragonerweg" schon Mitte des 19. Jh. als römische Straße angesehen wird, dass im Zwickel der Kreuzung mit der Landstraße nicht näher datierte, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Körpergräber gefunden worden sind, dass in der Nähe der heute bestehenden Gebäude eine frühneuzeitliche Deponierung eines Kochgeschirrs gefunden wurde und nur wenig weiter entfernt der Bereich der Wüstung Wintringen beginnt. Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen nicht, da lediglich der Bestand gesichert werden soll. Sollten jedoch Erdarbeiten im Umfeld durchgeführt werden, soll auf mögliche Bodendenkmäler sowie auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 hingewiesen werden.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** teilt in Bezug auf die Entwässerung mit, dass die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen gemäß § 35 Abs. 2 SWG erlaubnisfrei ist, soweit dies flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, erfolgt. Die erforderlichen Anlagen müssen hierbei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen; dies sind insbesondere DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". Da das Niederschlagswasser versickert wird, ist § 49a SWG erfüllt. Wenn die Kleinkläranlage auch weiterhin ausreichend dimensioniert ist und die Wartungsprotokolle den ordnungsgemäßen Betrieb der Kleinkläranlage dokumentieren, ist die Schmutzwasserentsorgung als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

In Bezug auf die Altlasten wird darauf hingewiesen, dass das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen derzeit keine Einträge aufweist. Sollten im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt sein oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, so besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweis auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Dem **Landesbetrieb für Straßenbau - Saarland** ist mitzuteilen, wenn die Nutzung einer Schank- und Speisewirtschaft erfolgen sollte, da dabei die verkehrliche Belastung der Zufahrt überprüft werden muss.

Allgemeiner Hinweis: Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Leitungsträger, deren Leitungen durch das Gebiet verlaufen, zu kontaktieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Kleinblittersdorf hat am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kappelberg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung wurde vom 19.03.2018 bis zum 20.04.2018 in Form einer Offenlage aller Planunterlagen durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2018 von der Aufstellung des Bebauungsplanes frühzeitig unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde am 21.06.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 05.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung bzw. der Beteiligung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 25.10.2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat Kleinblittersdorf hat am 25.10.2018 den Bebauungsplan "Kappelberg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Kleinblittersdorf, den 29.10.2018

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kappelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Kleinblittersdorf, den 19.12.2018

Der Bürgermeister

GEMEINDE KLEINBLITTERSDORF

"Kappelberg"
Satzung gem. § 10 BauGB