

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und §§ 1-23 BauVO

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 214), zuletzt geändert durch Art. 12 (zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl I S. 1950) und BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleitungs- und Wohnbauabgesezt vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO  
Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauVO).  
Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig:

Nr. 4 Gartenbetrieb

Nr. 5 Tankstellen

### 1a. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 16-21 BauVO

Es sind maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die Traufhöhen betragen im WA<sub>1</sub> max. 6,70 m, im WA<sub>2</sub> max. 4,50 m und im WA<sub>3</sub> max. 6,00 m gemessen jeweils mit zur fertigen Straße.  
Die Firsthöhen betragen in WA<sub>1</sub> max. 10,50 m, in WA<sub>2</sub> max. 8,00 m und in WA<sub>3</sub> max. 9,50 m gemessen jeweils mit zur fertigen Straße.  
Vorarbeiten vor die Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauVO geringfügig analog § 7 Abs. 6 Satz 2aL bis c LBO zulässig.

### 3. Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 6 BauVO

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Der Abstand von vorderer Garagenflucht und Straßenbegrenzung wird auf 5,00 m festgesetzt.  
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

### 4. Nebenanlagen

§ 14 BauVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz

Die als Spielplatz festgesetzte Fläche südlich des Schulgeländes ist nach naturnahen Gestaltungsprinzipien anzulegen und zu unterhalten.

Grünflächen Verkehrsgrün  
Die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplanungsgebiets zwischen den Wohngebieten WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

**M<sub>1</sub>**  
Die Fläche östlich des Wohngebietes WA<sub>1</sub> sowie südlich entlang des Schlenderwegs ist als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 3 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.  
Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzroster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzstücke sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzroster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen.  
Gehölzpflanzungen mit nicht standortgerechten Arten sind nicht zulässig.

### 7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Aufpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Baugrundstücke  
Die nicht überbaubaren Bereiche der Privatgrundstücke in WA sind je angefangen 100 m<sup>2</sup> mit einem Laubbbaum (Hochstamm 12-14) zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Gehölzpflanzungen mit nicht standortgerechten Arten sind unzulässig.

An den rückwärtig zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücksgrenzen sind in voller Länge mind. einreihige Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3 vorzunehmen.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechende Strauchpflanzungen mind. ab hinterer Gebäudekante vorzunehmen.

Bepflanzung der Verkehrsflächen  
Auf 5 % der Straßenverkehrsfläche sind Pflanzinseln mit Hochstämmen (StU 16-18) gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche je Pflanzinsel beträgt 6 m<sup>2</sup>. Die Pflanzinseln sind mit Rosenaspat (RSM 7.12) zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Versiegelungsbeschränkung  
Fuß- und Radwege sind entweder mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 5 mm ohne Fugenversiegelung zu befestigen oder mit einer wasserabbindenden Decke zu belegen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind für Fußwege nur wasserablässige Beläge zulässig.

### 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärme) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als passive Schallschutzaufgaben bei den Wohngebäuden entlang der Bahnhofstraße Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern einzubauen.

Schlafräume müssen zusätzlich mit Schallschaltern ausgestattet werden.

### 9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Erosionsschutzpflanzungen in einer durch die landwirtschaftlich ausgeräumten Landschaft "Auf Bieken" in der Gemarkung Sellerbach, Flur 1, Parzellen 251/9 und 267/90, Flur 2 Parzellen 828/128 und 832/130, Flur 3 Parzellen 214/72, 300/71 und 301/71 und Flur 4 Parzellen 71, 72, 73, 74 und 75.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

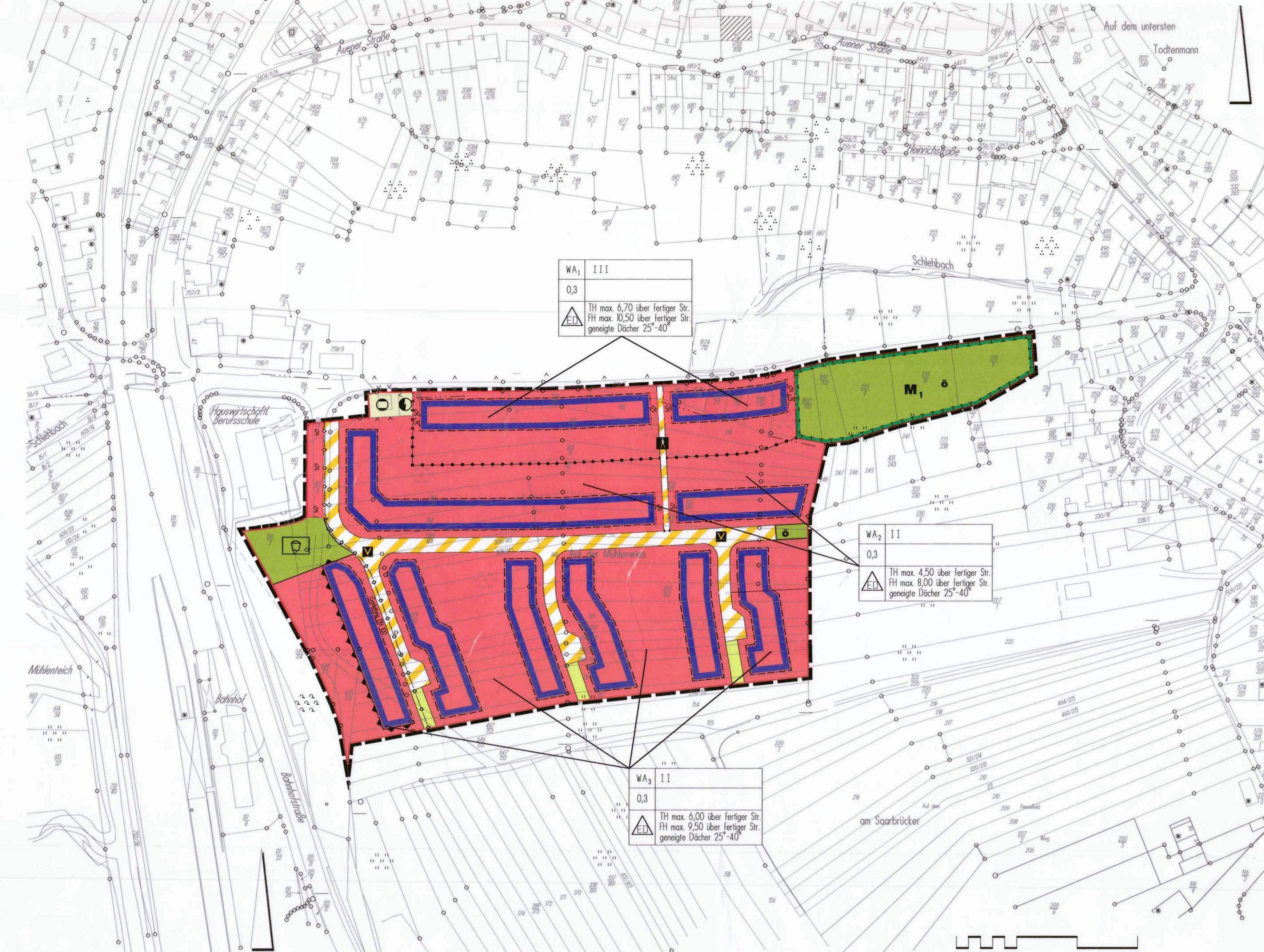
§ 85 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18, Seite 822).

### 1. Dachform, Dachneigung (§ 85 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 40° auszubilden, ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- 25° zulässig.  
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von <15° sind als begründete Dächer zulässig.

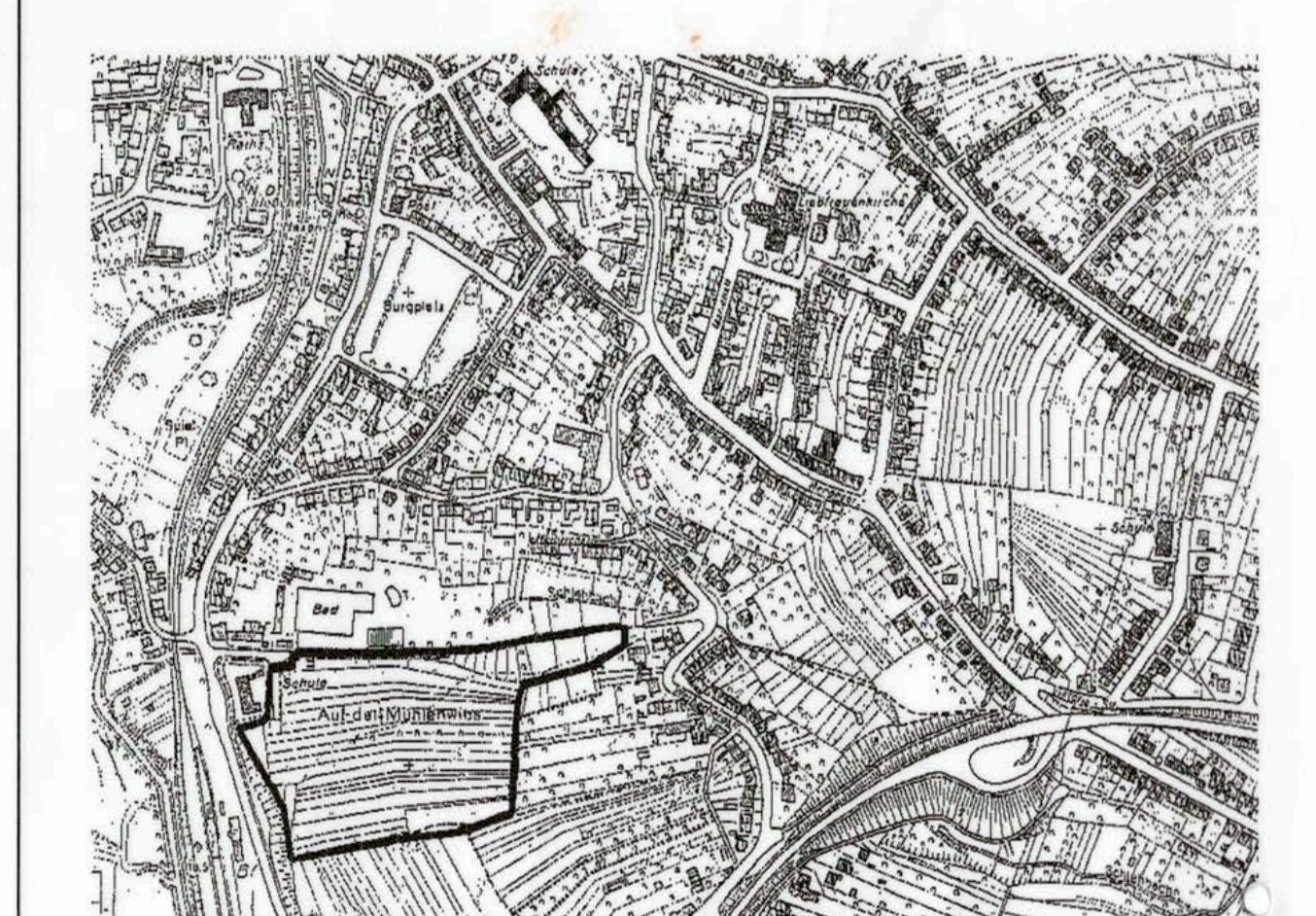
Garagen und Nebengebäude sind auch als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von <8° als begründete Dächer zulässig.



## STADT PÜTTLINGEN BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLEHBACH II"

### IM STADTTEIL PÜTTLINGEN

M 1:1.000



Aufgestellt: Saarbrücken, März 2006

LEG Saar

Saarland

### VERFAHRENSSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttingen hat am 21.03.2001 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schlebach II" beschlossen. Der Beschluss wurde wegen der Änderung des Geltungsbereiches und der langen Zeitspanne am 16.07.2003 wiederholt.

2. Die vor der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden nach § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2003 und am 04.05.2005 offiziell bekannt gemacht.

4. Die frühjahrige Bürgerbefragung wurde am 23.09.2003 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt. Die Pläne wurden zudem in der Zeit vom 24.09.2003 bis 10.10.2003 öffentlich ausgelegt.

5. Offenlegung  
Der Offenlegungsbeschluß wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 27.04.2005 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2005 bis 13.06.2005 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 04.05.2005 durch die Stadt im "Öfflichen Anzeiger" mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.

8. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist nicht erforderlich.

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 einen Abwägungsbeschluß über die eingegangenen Anregungen gefasst.

10. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgte mit Schreiben vom 08.08.2005.

11. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB  
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2005 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

12. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgegerichtet.

Püttingen, den 20.03.2006  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*



12. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Schlebach II", bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, wurde am 23.03.2006 offiziell bekannt gemacht.

13. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwidrig sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Püttingen, den 23.03.2006  
Der Bürgermeister  
*[Signature]*



### RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

\* das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 214), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950).

\* die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466).

\* die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 10. Dezember 1990 (BGBl I S. 58).

\* das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl I S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950).

\* die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1544 zur Neufassung des Saarländer Bauordnungs- und Baubeurufsrecht vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 822).

\* das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081-202).

\* der § 12 des Kommunal selbstverwaltungsgegesetzes (KSGV) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 19