

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und der BaunVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig:
Nr. 4 Gartenbaubetrieb
Nr. 5 Tankstellen

1a. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

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 Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Traufhöhen betragen im WA₁ max. 6,70 m, im WA₂ max. 4,50 m und im WA₃ max. 6,00 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.
Die Firsthöhen betragen im WA₁ max. 10,50 m, im WA₂ max. 8,00 m und im WA₃ max. 9,50 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.
Vorarbeiten vor der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geringfügig analog § 7 Abs. 6 Satz 2a bis c) LBO zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 6 BauNVO

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

4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

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

Grünflächen Verkehrsgrün
Die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplanungsbereichs zwischen den Wohngebieten WA₂ und WA₃ 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)

M₁
Die Fläche östlich des Wohngebiets WA₁ 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 Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzflächen sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzraster 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 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Baugrundstücke
Die nicht überbaubaren Bereiche der Privatgrundstücke im WA sind je angefangenen 100 m² mit einem Laubbaum (Hochstamm SJU 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 (SJU 16-18) gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche je Pflanzinsel beträgt 6 m². Die Pflanzinseln sind mit Rosenansatz (RSM 712) zu gestalten und extensiv zu pflanzen.

Versiegelungsbeschränkung
Fuß- und Radwege sind entweder mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 5 mm ohne Fugenversiegelung zu befestigen oder mit einer wasserpermeablen Decke zu belagern. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind für Fußwege nur wasserdurchlässige 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 (Straßenlärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als passive Schallschutzmaßnahmen bei der Wohngebäudeentwurf sind die Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 Schallschutz von Fenstern einzubauen.
Schlafzimmer müssen zusätzlich mit Schalldämmfenstern 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 ausgerichteten Landschaft "Auf Bienen" in der Gemarkung Seilerbach, Flur 1, Parzellen 251/91 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.

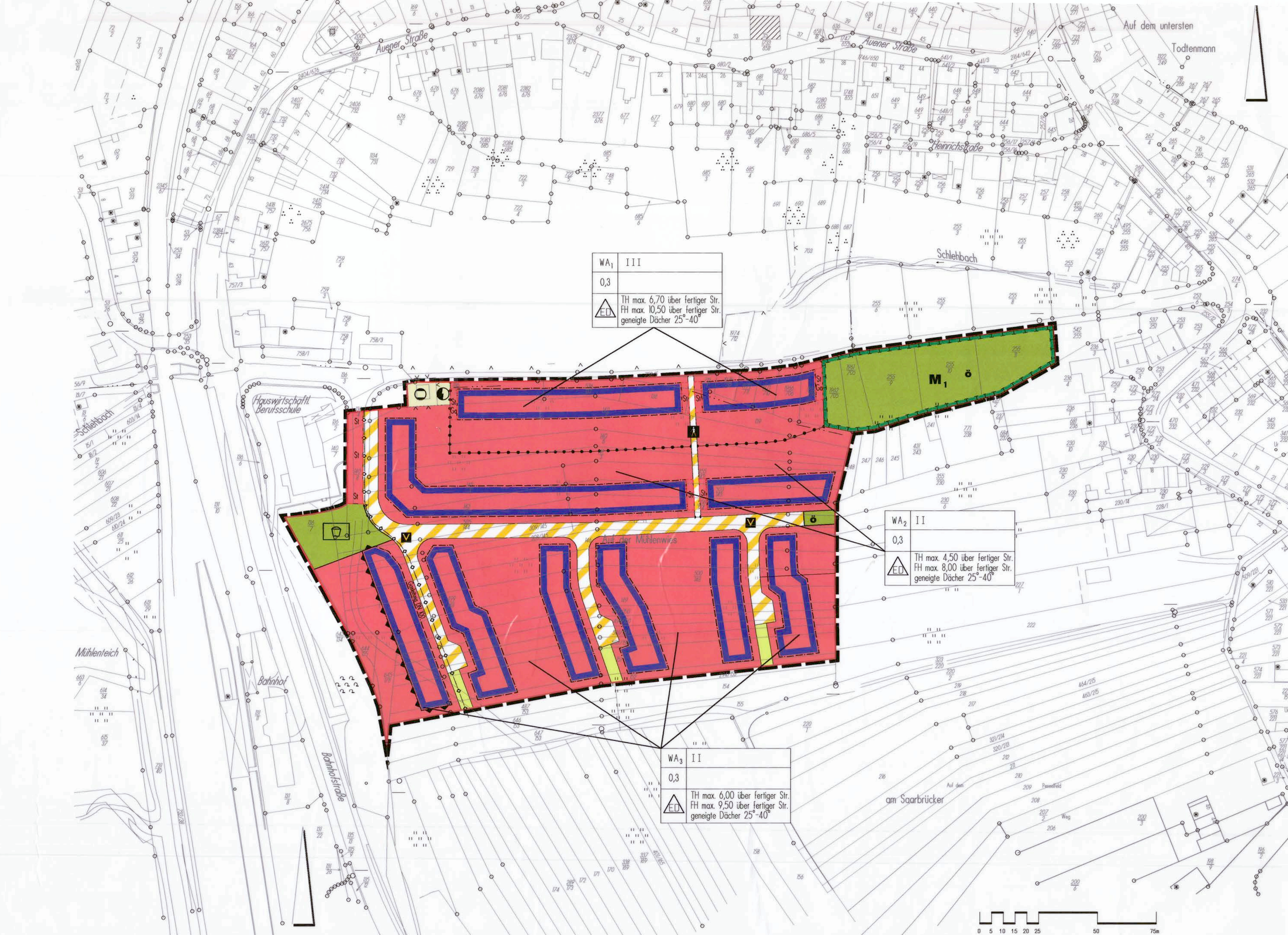
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 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 begrünzte Dächer zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind auch als Flachdächer sowie Hochgeneigte Dächer von <8° als begrünzte Dächer zulässig.



2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 93 Abs. 5 LBO LV mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

III. Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Zum Schutz des Wasserhaushalts und zur Entlastung des Regenwasserkanals wird das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt. Die Zisternen sind mit einem Gesamtfassungsvermögen von 7,00 m³ auszuführen. Die Ausführung erfolgt durch die Stadt Püttlingen.
Anfallendes Dränwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

IV. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

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

V. Begründung zum Bebauungsplan

§ 9 (8) BauGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Maßnahme liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession.
Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Hinweise

Munitionsgefahren

Nach den Angaben des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport sind Munitionsgefahren im Planbereich nicht auszuschließen. Es wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten den Bereich durch den Kampfmittelräumdienst überprüfen zu lassen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Hochgrünpflanzungen

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Süßkirsche	(Prunus avium) oder regional typische Zuchtformen
Apfel	(Malus sylvestris) oder regional typische Zuchtformen
Zwetschge	(Prunus domestica) oder regional typische Zuchtformen
Birne	(Pyrus communis) oder regional typische Zuchtformen

Pflanzliste 2 Pflanzinseln in Straßenverkehrsfläche

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schlehe	Fraxinus excelsior
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 3 Baumhecke

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Ele	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fragus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sä-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen	
Hassel	Corylus avellana
Zweifelhäutiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Engfrüchtiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen 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 Geltungsbereichs und der langen Zeitspanne am 16.07.2003 wiederholt.

2. Die von 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 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung 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 ausgestellt.

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 ausgestellt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 04.05.2005 durch die Stadt im "Öffentlichen 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 bekanntgegeben.

12. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgestellt.

Püttlingen, den 20.03.2006

Der Bürgermeister

Guider
Spächer



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 ortsüblich bekannt gemacht. Bebauungsplan und Begründung liegen zu jedermanns Einsicht bereit.

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 von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erklärungen von Entscheidungsgesprächen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 23.03.2006

Der Bürgermeister

Guider
Spächer



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. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. 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 Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereitschafts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 822)

• das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2092)

• der § 12 des Kommuneabstimmungsverfahrens (KStVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530)

• das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1996, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 133, und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 298)

• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)

• das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 22.11.1996 (BGBl. I S. 1695)

• das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

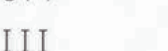
2. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Firsthöhe



Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser

6. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

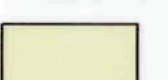


Verkehrsberuhigter Bereich



Fussgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgungs-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

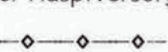


Gas



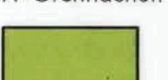
Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

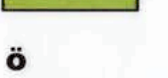


unterirdisch

9. Grünflächen



Grünflächen

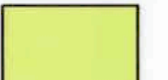


öffentlich



Spielfeld

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald



Flächen für die Landwirtschaft

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



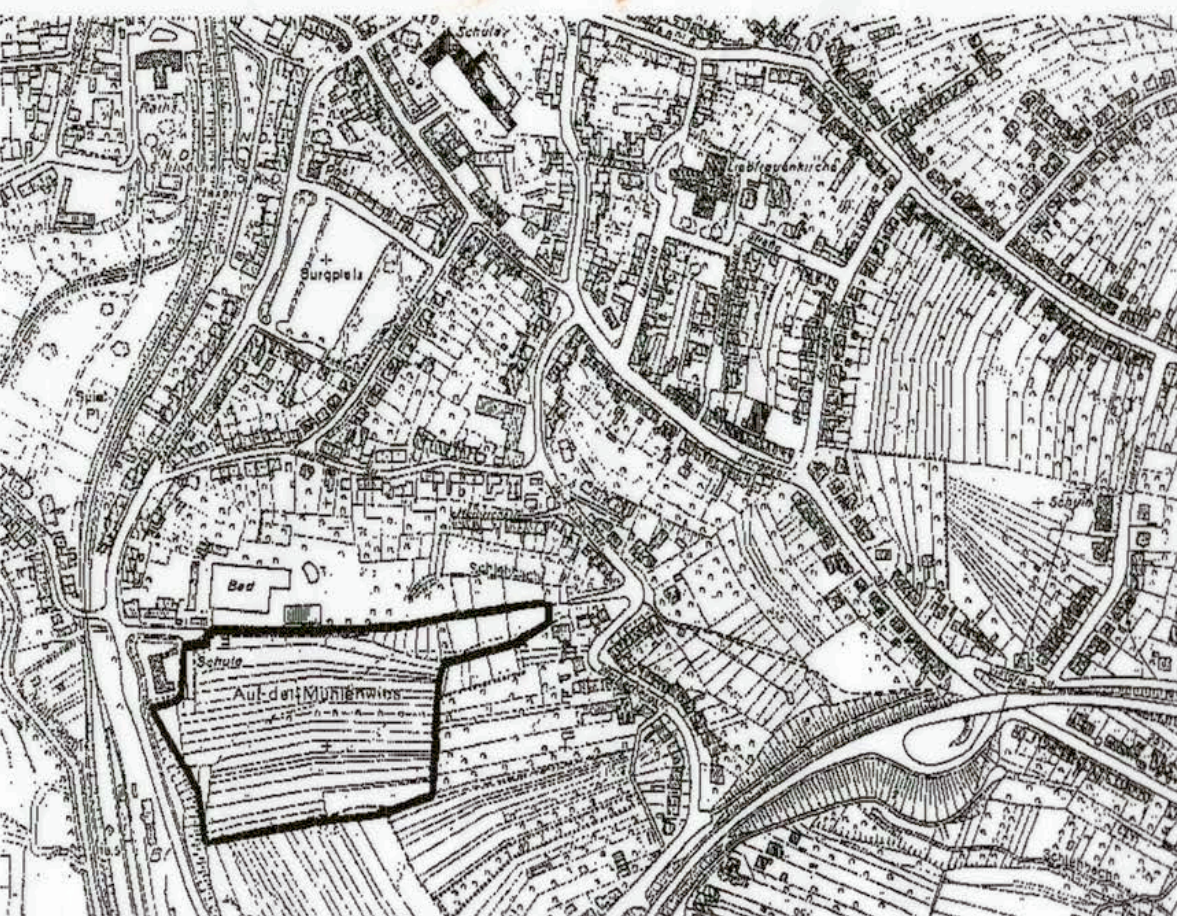
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT PÜTTLINGEN BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLEBACH II" IM STADTEIL PÜTTLINGEN

M 1:1.000



Aufgestellt: Saarbrücken, März 2006

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

