

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (I) BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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 er BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

**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 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 mittig zur fertigen Straße.  
Die Firsthöhen betragen im WA<sub>1</sub> max. 10,50 m, im WA<sub>2</sub> max. 8,00 m und im WA<sub>3</sub> max. 9,50 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.  
Vorbauten vor die Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geringfügig analog § 7 Abs. 6 Satz 2a) bis c) LBO zulässig.  
Die Traufhöhen werden durch das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnitt- punkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt die obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachkaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

**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 Garagenflucht und Straßenbegrenzung wird auf mindestens 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Leitungen, insbesondere die der Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen, sind nur unterirdisch 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 Bebauungsplanriffs 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 Wohngebiets 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 Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzücken sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzarpflanzungen 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 m<sup>2</sup> mit einem Laubbaum (Hochstamm SIU 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 Gebädekante vorzunehmen.

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

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

**8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen 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 Schutzmaßnahmen bei den Wohngebäuden entlang der Bahnhofstraße Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern einzubauen.  
Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmfenstern ausgestattet werden.

**9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB**

Erosionsschutzpflanzungen in einer durch die landwirtschaftlich ausgerichteten Landschaft "Auf Beken" in der Gemarkung Sellerbach, 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)

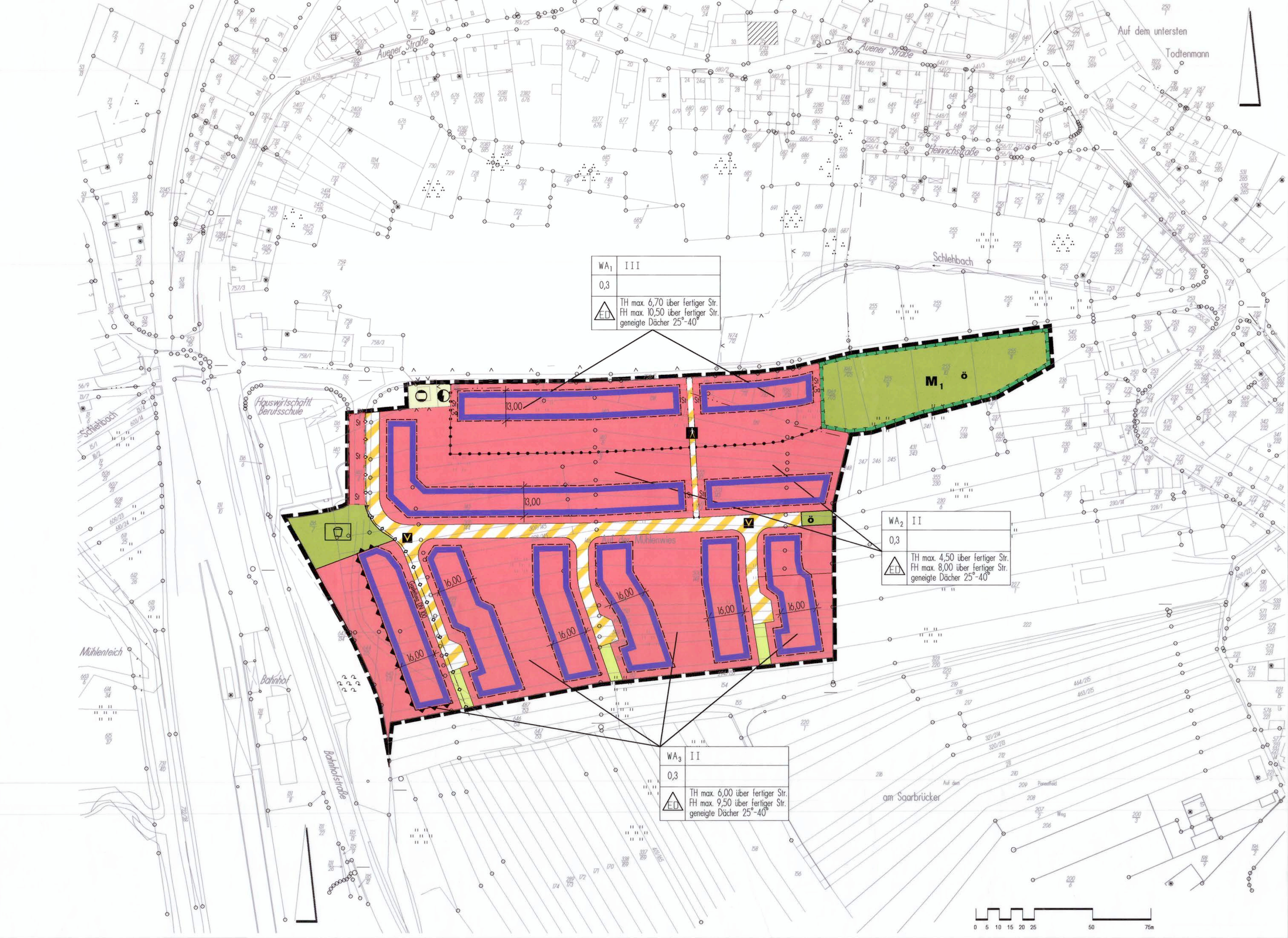
Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18, Seite 822).

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

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszubilden. Pultdächer sind auch mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig.  
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von <15° sind als begrünte Dächer zulässig.  
Garagen und Nebengebäude sind auch als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von <8° als begrünte Dächer zulässig.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 93 Abs. 5 LBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünenerisch 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 m<sup>3</sup> auszuführen. Anfallendes Dränwasser ist wo technisch möglich 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 Eisenerzkonzeption. 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.

Regenwasser  
Die Errichtung der Zisternen wird durch das Abwasserwerk der Stadt Püttlingen bzw. im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durchgeführt.

**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	(Prunus communis) oder regional typische Zuchtformen

**Pflanzliste 2 Pflanzinseln in Straßenverkehrsfläche**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eiche	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
Robinie	Fraxinus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen	
Hasel	Corylus avellana
Zweigfrüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger 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 05.04.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schleibach II BA" nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2006 öffentlich bekannt gemacht.

3. Offenlegung  
Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.07.2006 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2006 bis einschließlich 29.09.2006 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 17.08.2006 durch die Stadt im "Öffentlichen Anzeiger" mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  
Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung vom 02.11.2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

6. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung beschlossen.

Püttlingen, den 11. Dezember 2006

Der Bürgermeister

*Spicher*  
Spicher

8. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Schleibach II BA" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurde am 04.01.2007 öffentlich bekannt gemacht.

9. Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dem 04.01.2007 zu jedermanns Einsicht bereit.

10. 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 § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 04. Januar 2007

Der Bürgermeister

*Spicher*  
Spicher

**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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts - 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. 2081-2102)

• der § 12 des Kommuneleitungsverwaltungsgesetzes (KSVG) 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

• 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. 183, und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)

• 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 12.11.1996 (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**

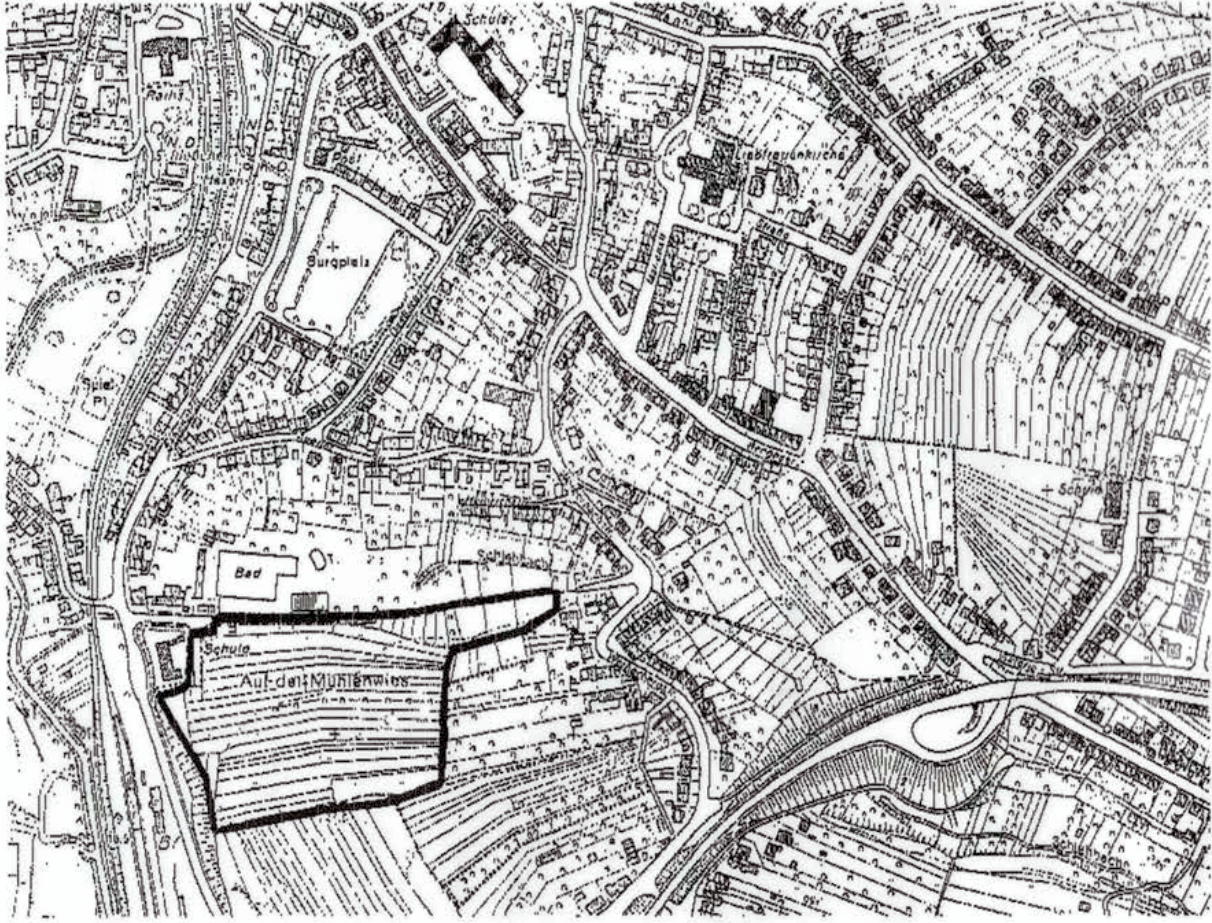
1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- Geschosßflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Firsthöhe
  - Traufhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
  - nur Einzel- und Doppelhäuser
4. Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Gas
  - Elektrizität
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch
7. Grünflächen
- Grünflächen
  - öffentlich
  - Spielplatz
8. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft
9. 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
10. 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**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
"AM SCHLEIBACH II"  
IM STADTEIL PÜTTLINGEN**

**Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB**

**M. 1:1000**



Aufgestellt: Saarbrücken, Januar 2007