

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Baugesetzbuch [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 [BGBl I S. 214], 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 Investitionsförderungs- 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 ausraumswise 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

### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

Es sind maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

### 3. 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, in 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, in WA<sub>2</sub> max. 8,00 m und im WA<sub>3</sub> max. 9,50 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.

Vorburden vor die Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geringfügig analog § 7 Abs. 6 Satz 2a bis c LBO zulässig.

Die Firsthöhen werden durch das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Strafprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkante bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudewand zu ermitteln.

Bei gebietsständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungsline zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

### 4. Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Abstand von vorderer Garagenfront 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

Spieleplatz

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

### 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 Schleierwegs 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.

Noch 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. Gehölzlinien 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Beplanzung der Baugrundstücke

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

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

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

#### Beplanzung der Verkehrsflächen

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

### 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 Verkehrshemmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärmb) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BmSchG) als passive Schallabschirmmauern bei den Wohngebäuden entlang der Bahnhofstraße Fenster der Schallschutzklass 2 nach der VDI-Richtlinie 2779 Schallabmessung von Fenstern einzubauen.

Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmflügeln ausgestattet werden.

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

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Erosionschutzpflanzungen in einer durch die landwirtschaftlich ausgeräumten Landschaft "Auf Bicken" in der Gemarkung Sellerbach, Flur 1, Parzelle 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. 11 BGB)

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 begründete Dächer zulässig.

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

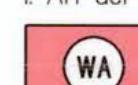
### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 93 Abs. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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



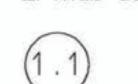
## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung

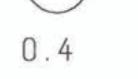


Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung



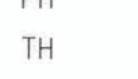
Geschoßflächenzahl



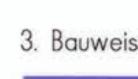
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Firströhre



Traufhöhe



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser



Verkehrsflächen



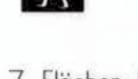
Verkehrsberuhigter Bereich



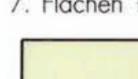
Fussgängerbereich



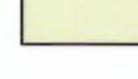
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallsortung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Gas



Elektrizität



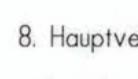
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



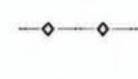
unterirdisch



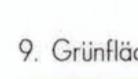
Grünflächen



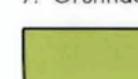
öffentliche



Spielplatz



Flächen für Landwirtschaft und für Wald



Flächen für die Landwirtschaft



Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



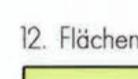
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



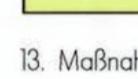
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



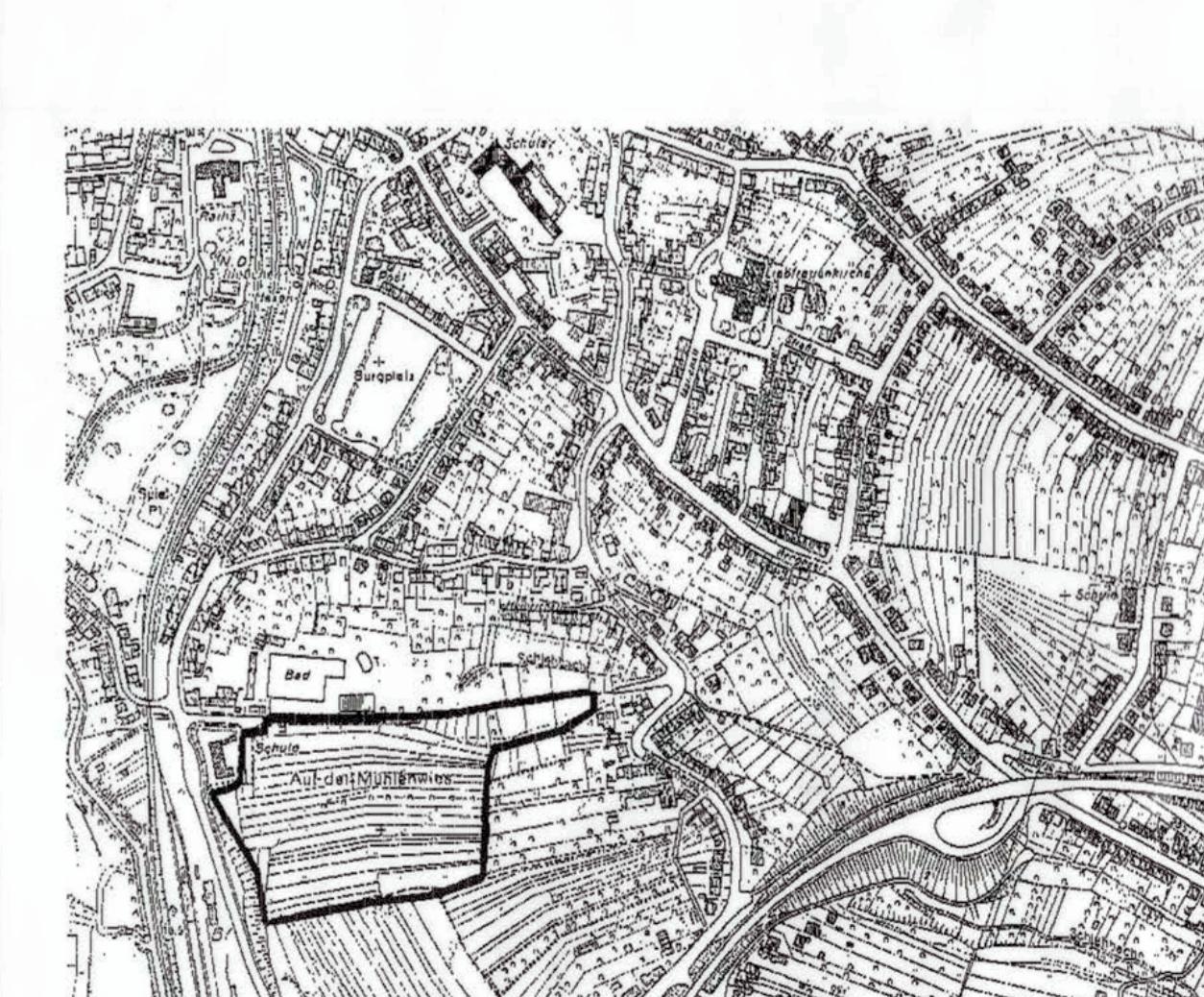
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## STADT PÜTTLINGEN

### 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLEHBACH II" IM STADTEIL PÜTTLINGEN

#### Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

M. 1:1000



Aufgestellt: Saarbrücken, Januar 2007

LEG Saar

Landesentwicklungsellschaft Saarland mbH

