STADT PÜTTLINGEN - STADTTEIL KÖLLERBACH-HERCHENBACH

BEBAUUNGSPLAN "DORFPLATZ HERCHENBACH - 1. ÄNDERUNG"

LEGENDE

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

MD — Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschaione
1 Art der baulichen Nutzung: MD = Dorfgebiet
2 lfd. Nr. des Baugebietes
3 GRZ als Dezimalzahl
4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (S = Sockelgeschoss)
5 Bauweise (a = abweichend, o = offen)
6 Dachform und -neigung in °grad (SD= Satteldach)

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

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

öffentliche Verkehrsflächen / Feldwege

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung "Dorfplatz"

Einfahrtsbereich

5. Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Unterflurleitung, hier: Wasserleitung DSK (DN 150)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFLR — Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht zur Erschließung von Bauflächen

7. Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

St — ST = Stellplätze; Ga = Garage/Carport

KiSpi = Kinderspielplatz

8. grünordnerische Planzeichen

ö — 8.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier: Verkehrsgrün / Ziergehölze

p — 8.2. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier: Hausgärten / Streuobstwiese

8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.5 Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.6 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Lage nicht eingemessen)

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Abbruch von baulichen Anlagen

9.2 Fläche für die Abfallentsorgung, hier: Wertstoffcontainer

9.3 Haupt-Firstrichtung

9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 66 des Gesetzes vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2006 (Amtsbl. S. 1694, ber. S. 1730).

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
Innerhalb der Dorfgebiete (MD) sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Im MD 9 werden folgende Nutzungen aus § 5 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen: betriebszugehörige Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen mit Wohngebäuden, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in Abweichung von § 5 Abs. 2 BauNVO Tankstellen in allen Baugebieten als unzulässig ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Vergnügungsstätten nach § 5 Abs.3 BauNVO in allen Baugebieten als unzulässig festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im MD 1 bis MD 4 sowie in MD 8 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser; eine Grenzbebauung ist zulässig (siehe Plan).

In MD 5 bis MD 7 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelgebäude (siehe Plan).

Im MD 9 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäude mit einer Länge bis zu 35 m zulässig sind, um die Errichtung bzw. den Erhalt von landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Gebäuden zu ermöglichen. (siehe Plan)

Für alle Baugebiete werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt (siehe Plan).

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
Konstruktiv erforderliche Dachüberstände, die das im Landesrecht geregelte Maß überschreiten, sind in den Abstandsflächen zulässig.
Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zwischen den Dorfgebieten MD 5 und MD 6 zulässig, wenn eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt. Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb allgemein zulässig.
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage / Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m frei zu halten.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die vorhandenen Feldwege, die zur Erschließung der Baugebiete erforderlich sind, als Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Plan).

Der Dorfplatz sowie die zugehörigen Stellplätze werden als Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung "Dorfplatz" festgesetzt.

9. Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Trinkwasser-Hauptleitung DN 150.

10. Fläche für die Abfallbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
hier: Fläche für Wertstoffcontainer

11. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" bzw. "Streuobstwiese". Die privaten Grünflächen werden als "Hausgarten" bzw. "Streuobstwiese" festgesetzt.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
Folgende Maßnahmen werden auf den öffentlichen und privaten Grünflächen im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt:

M1: Erhaltung des vorhandenen Obstgartens / Streuobstwiese, einschl. der Randbegrünung und der Wiesenflächen, 2-schürige (extensive) Bewirtschaftung der Wiesenflächen.
M2: Anlage einer Streuobstwiese mit Einsaat einer ortstypischen Wiesenfläche. 2-schürige (extensive) Bewirtschaftung der Wiesenflächen.
Die baulichen Reste und Ruinen der ehemaligen Silo-Anlage sind abzubrechen und restlos zu beseitigen, bevor kulturfähiger Boden aufgetragen wird.

zu Nr. 12
Die Maßnahmenfläche M1 wird den Baugebieten MD 3 und MD 4, die Maßnahmenfläche M2 dem Baugebieten MD 6 zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M2 auf den privaten Grünflächen wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Eschließung rückwärtiger Bauflächen und zur Erschließung vorhandener Garagen sowie zugunsten der Leitungsträger festgesetzt (siehe Plan).

14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Der vorhandene Kleinkinderspielplatz im Bereich des Dorfplatzes sowie die vorhandenen Stellplätze werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt (siehe Plan).

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, wobei je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm (StU 10-12 cm) zu pflanzen ist (vgl. Pflanzliste).

Folgende Dichte ist bei flächenhaften Bepflanzungen anzustreben:
Sträucher (3-4 Tr.): Raster 1,00m x 1,00m, Heister (H.100-150cm): 1,50m x 1,50m.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume	Obstbäume	i.S.
	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Castanea sativa	Esskastanie
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stileiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rosa	i.S.
	Obststräucher	i.S.
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Schneeball

16. Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Bebauungsplan werden Flächen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.
Des Weiteren sind die Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen zu erhalten. (siehe Plan)

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO

1. Dachform
- Die Dachform der baulichen Anlagen ist nur als Satteldach auszuführen bzw. zu erhalten. Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und straßenseitig mit Traufenstellung profilgleich zu errichten.

- Die Dachneigung ist gem. Planzeichnung auszuführen bzw. zu erhalten.

- Bei der Dacheindeckung sind rote Dachsteine zu verwenden.

- Die Hauptfirstrichtung ist gem. Planzeichnung auszuführen bzw. zu erhalten.

- Dachaufbauten sind als Dachgauben zulässig: Sie dürfen als Einzelgaube oder bei Anordnung mehrerer Aufbauten in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.
Firstgleiche Schleppgauben sowie Fledermausgauben sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig (Vorgärten) und in Bereichen, die an die öffentlichen Flächen angrenzen, bis zu einer Höhe, gemessen von der Straßen- oder Gehwegoberfläche:
- von höchstens 0,50 m Höhe als Mauern,
- von höchstens 0,80 m Höhe als Zäune:
zulässig.
Maschendrahtzäune oder vergleichbare Materialien sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

3. Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes wird für das Baugebiet MD 6 die Entwässerung im Trennsystem festgesetzt.

Details zur Entwässerung und zur Behandlung des Regenwassers im Sinne des § 49a SWG werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Für die vorhandene Wasserleitung DN 150 gilt ein von der Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender Schutzabstand von beidseitig je 2 m.

IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

V. Hinweise
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die im Kataster des Stadtverbandes erfasste **KV-Fläche Nr. 5021344B**. Bei Gründungs- und Aushubarbeiten etc. ist auf Verunreinigungen zu achten und ggf. die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Stadtverbandes Saarbrücken sowie das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) zu informieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Munitionsfunden zurechnen. Bei Erdarbeiten wird ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 05.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfplatz Herchenbach - 1. Änderung" im Stadtteil Köllerbach beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 31.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 01.09.2006 bis 15.09.2006 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Rat der Stadt Püttlingen am 02.11.2006 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 27.07.2006 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2006 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Püttlingen am 14.02.2007 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 15.12.2006 bis einschließlich 15.01.2007 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 07.12.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 14.02.2007 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28.02.2007 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 14.02.2007 den Bebauungsplan "Dorfplatz Herchenbach - 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Dorfplatz Herchenbach - 1. Änderung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

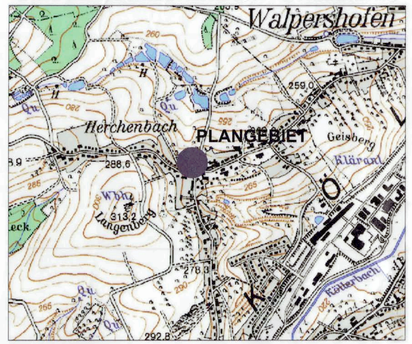
Püttlingen, den 28.02.2007 — Der Bürgermeister (Speicher)

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Dorfplatz Herchenbach - 1. Änderung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung einschließlich 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.

Püttlingen, den 08.03.2007 — Der Bürgermeister (Speicher)

STADT PÜTTLINGEN
- Stadtteil Köllerbach-Herchenbach -

BEBAUUNGSPLAN
"DORFPLATZ HERCHENBACH - 1. ÄNDERUNG"



Stand:
- Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Püttlingen

Völklingen, 14. Februar 2007

agsta UMWELT — ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH