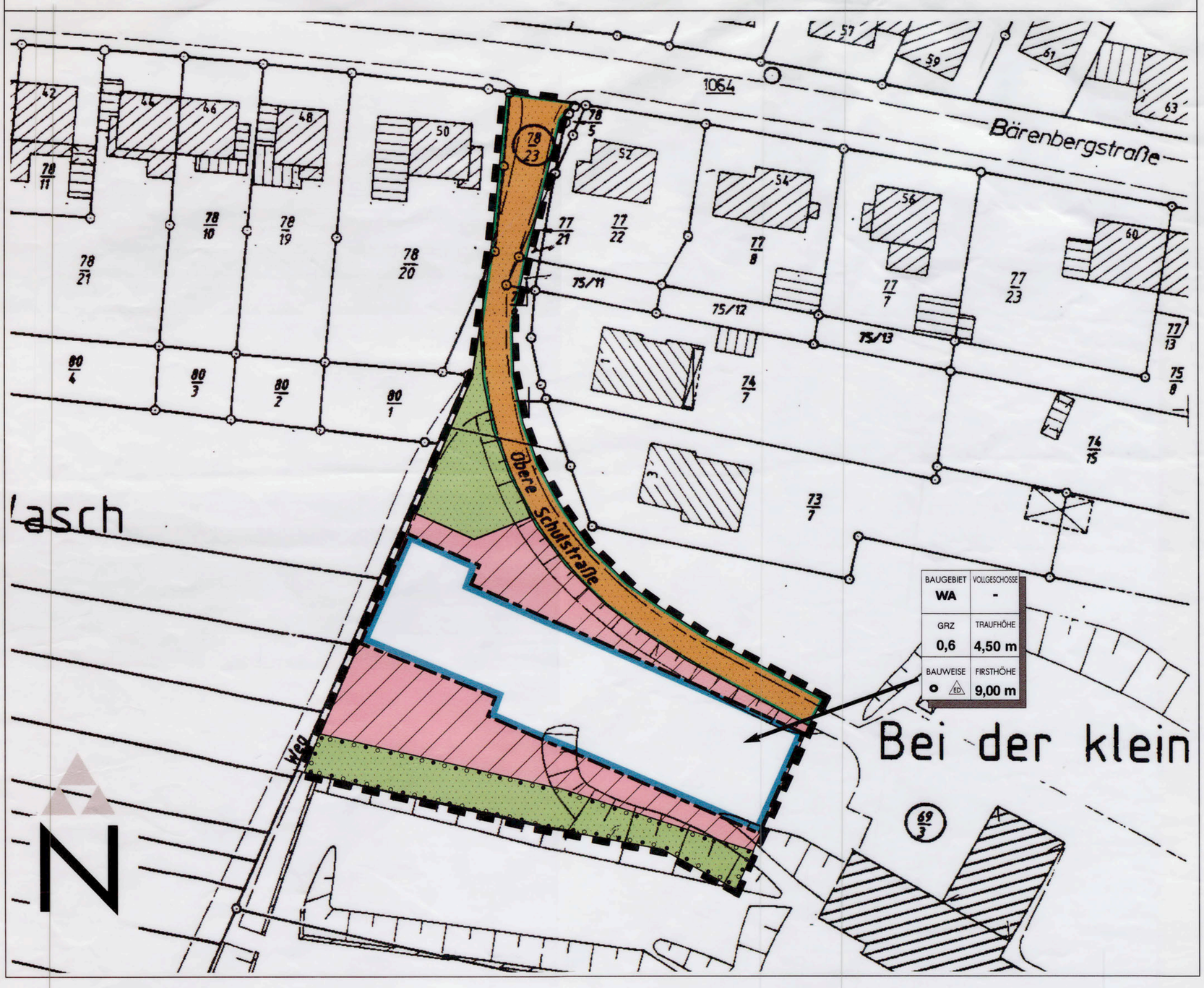
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- FH / TH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN HIER: MAX. FIRSTHÖHE / MAX. TRAUFHÖHE (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- O ED — OFFENE BAUWEISE / EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR.25 A BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR.25B BAUGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- 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 Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- 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 ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- 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 Wasserhaushaltes (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)

HINWEISE

ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Daher ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.1 Baugebiet WA	Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO • maximal 6 Wohngebäude
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
2.1 Grundflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: GRZ = max. 0,6 • davon für die Hauptgebäude max. 0,4
2.2 Höhe baulicher Anlagen	gem. § 18 BauNVO, siehe Plan hier: max. Traufhöhe: 4,50 m max. Firsthöhe: 9,0 m Als Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Straßenbelages der Oberen Schulstraße und der obersten Dachbegrenzungskante festgesetzt. Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Straßenbelages der Oberen Schulstraße und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand- mit der Dachhaut festgesetzt. Sie ist bei giebelständigen Gebäuden in Verlängerung des Giebels, bei traufständigen Gebäuden in der Mitte der zur Oberen Schulstraße gewandten Seite zu messen.
3. BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	siehe Plan, Im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Wohngebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen festgesetzten Standorten zu errichten. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	siehe Plan, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum einzuhalten.
6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
7. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan, hier: Obere Schulstraße Die bestehende Obere Schulstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Neben der Oberen Schulstraße ist ein Fußweg von 1,50 m Breite herzustellen.
8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	siehe Plan, hier: Zweckbestimmung Grünfläche mit Ruhebank Innerhalb der Grünfläche ist der vorhandene Fußweg zulässig.
9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Anwendung des § 8 a BNatSchG	Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.
10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Anwendung des § 8 a BNatSchG	• Die nach Süden gewandten Seiten der Baugrundstücke sind durch die Anpflanzung eines mindestens 3 m breiten Gehölzstreifens einzugrünen. Die Gehölze sind dabei in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. • Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist pro Wohngebäude mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (STU 12-14 cm) im Sinne eines Hausbaumes anzupflanzen. • Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische Gehölze zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar: Winterlinde, Sommerlinde Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn Feld-Ahorn, Walnuß Roß-Kastanie, Eberesche Hasel, Holunder Traubenkirsche, Hartriegel Hundsrose, Brombeere Himbeere, Schneeball Hainbuche, Sal-Weide einheimische Obstgehölze

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHGESTALTUNG

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50 ° und roter Dacheindeckung zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen und Carports zulässig

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung — siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Inova GmbH, hat am 02.11.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 09.12.1998 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

  Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadrat hat am 09.12.1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der dazugehörigen Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 30.11.1998 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Hierzu wurden die betroffenen Anlieger eingeladen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 04.01.1999 bis einschließlich 03.02.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.1999 um Stellungnahme gebeten. Ihnen wurde eine Frist bis zum 12.02.1999 eingeräumt. (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

  Während der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 12.05.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.05.99 bzw. 04.06.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 12.05.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße", als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan).

Püttlingen, den 25. Juni 1999 — Der Bürgermeister

STADT PÜTTLINGEN

Müller

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" wird gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 16.7.99 Az. C4-5945/99 L/12/26

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr,
im Auftrag

Hiro

SAARLAND Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 10 BauGB am 28. 10. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Püttlingen, den 2. NOV. 1999 — Der Bürgermeister

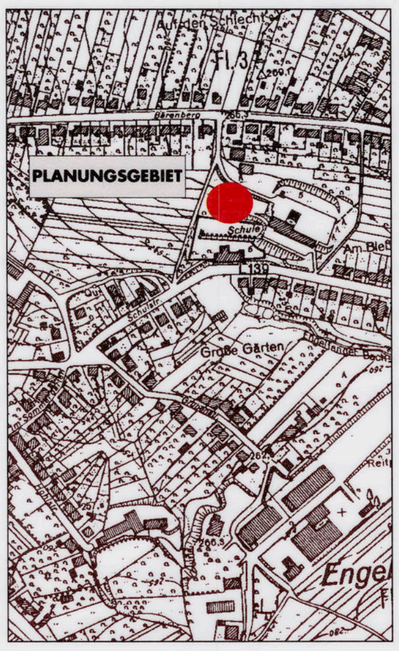
STADT PÜTTLINGEN

Müller

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"WOHNBEBAUUNG OBERE SCHULSTRASSE"

DER STADT PÜTTLINGEN



- BEARBEITET IM AUFTRAG DER INOVA GMBH UND DER STADT PÜTTLINGEN
- AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WAREN BETEILIGT:

  PROJEKTBEARBEITUNG:
  DIPL. GEOGR. THOMAS EISENHUT

  PLANDESIGN:
  UTE SCHWINDLING
- MAI 1999 (SATZUNG)
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

  DIPL.- ING. HUGO KERN
  RAUM- UND UMWELTPLANER
  BERATENDER INGENIEUR
  GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original — 0 10/20 50/100 100/200
M 1:1000 Verkl. DIN A 3

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420