

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

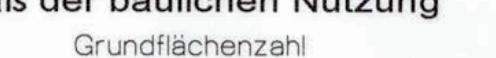


Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



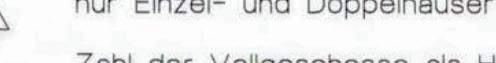
Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

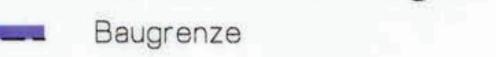


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



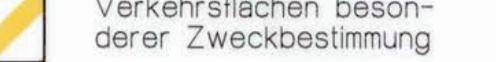
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

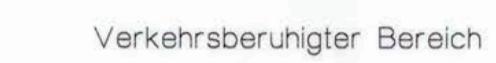


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

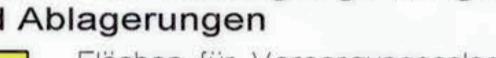


Verkehrsberuhigter Bereich

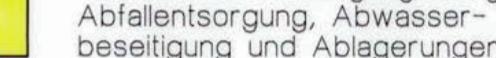


Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen



Abfall



Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

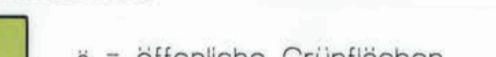


oberirdisch

7. Grünflächen

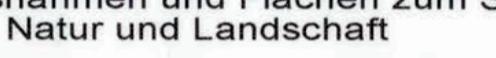


öffentliche Grünflächen

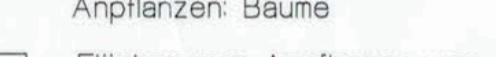


private Grünflächen

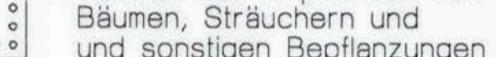
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume

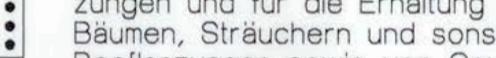


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

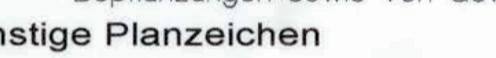


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

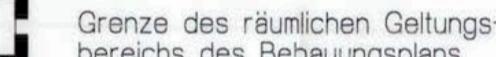
9. Sonstige Planzeichen



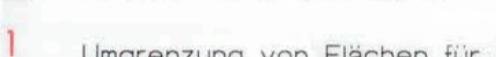
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



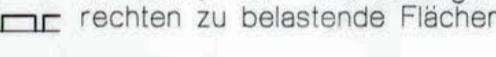
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsanlagen zu belastende Flächen



Hauptfahrrichtung



Geneigte Dächer



geplante Grundstücksgrenzen

STADT PÜTTLINGEN

STADTVERBAND SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN "OBERWIES IV"

2. ÄNDERUNG GEM. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000



Aufgestellt: Saarbrücken im Juni 2007

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiet WA
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Sankt- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung.

Gemäß § 4 Abs. 3 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Mischgebiet MI

In Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Sankt- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht 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 Grund- und Geschossflächen (§ 19 u. 20 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt, bzw. die absolute Höhe (§ 20 BauNVO) festgesetzt.

Für das WA wird eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Firsthöhe von max. 294,00 über NN festgesetzt. Die Höhe der Wohngebäude bezogen auf OKF/EG INN Höhen sowie die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen sind dem Ingenieurprojekt Kohns-Plan GmbH vom März 2000 zur Erschließung "Oberwies IV BA" zu entnehmen. Für das MI wird eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m bezogen auf OKF/EG und Mitte Straße (INN-Höhen) festgesetzt.

Die Höhen sind in der Mitte der Baukörper an der vorderen, straßenseitigen Gebäudeline zu ermitteln.

Als Traufhöhe wird das senkrechte gemessene Maß zwischen der Schnittlinie der Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachraum zum Bezugspunkt der Erschließungsstraße festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden Flächen von Aufenthaltsräumen in Volgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umlaufwänden in anderen Geschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.

3. Nebenplätze, Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigenen hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In MI sind auf der Gesamtfläche max. 4 Wohnungen und bei Grundstückstil max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

In WA sind auf der Gesamtfläche max. 4 Wohnungen und bei Grundstückstil max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

II. GRUNDORDNERISCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen

Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen festgesetzte Flächen sind ausschließlich mit naturnahen und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die nicht überbaubar nicht für Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 15% dieser Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher, Hecken, Bäume) zu bepflanzen, die dauerhaft zu pflegen sind.

Auf jedem Baugrundstück mind. ein mittelgroßer Laubbaum/Ostbaum zu pflanzen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen von Gewässern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind naturnahmyische und heimische Laubgehölze zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Hochspannungsstraße der VSE (110 KV- Doppelfreileitung) ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Trasse ist im Plan mit einem Schutzzetteln von beidseits 20,00 m zur Leitungsmitte ausgewiesen. Im Schutzzetteln unterliegen die Gebäudeflächendrücke. Die zulässige maximale Bauweite beträgt 294,00 m über NN. Die Bebauung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

IV. Hinweise

Die Maßnahme liegt im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geisbauten".

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

Im Planbereich sind Münzgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdein wird empfohlen.

Bodenreste sind gem. § 2 des Saarländischen Denkmalschutzes dem Landesdenkmalamt anzugeben.

Die Fläche an der Straße "Zum Engelfanger Schacht" liegt im Bereich einer ehemaligen KV-Fläche (Depot), die inzwischen aus dem Kataster gelöscht wurde. Mit Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte auf belastetes Bodenmaterial geachtet werden und gegebenenfalls die Untere Bodenschutzbehörde informiert werden.

V. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 85 Abs. 1 und 4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

In WA und MI sind geneigte Dächer (Sattel-, Walmd-, Pultdach, höhenversetztes Pultdach) mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Dachaufbauten (Gaben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgabe oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Schlepptäuben und frontgleiche Gaben sind nicht zulässig.

Bei untergeordneten Bauten, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.

Eine Begrenzung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Einfriedungen der Vorgartenflächen zu den Straßen sind nur mit Rasenkantensteinen bis zu einer Höhe von 10 cm oder Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

3. Gestaltung der Fläche für Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke auszuführen.

VI. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Beseitigung von Niederschlagswasser

Auffallendes Niederschlagswasser ist bei Neubaumaßnahmen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

VII. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

VIII. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten ua. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 21.