

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet WA
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Mischgebiet MI
Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Ausnahmen 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 (§ 18 BauNVO) festgesetzt.
Die Höhe der Wohngebäude bezogen auf OKF/EG (NN Höhen) sowie die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen sind dem Ingenieurprojekt Kohrs-Plan GmbH vom März 2000 zur Erschließung "Oberwies IV BA" zu entnehmen. Für das MI wird eine Traufhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 10,50 m bezogen auf OKF/EG und Mitte fertiger Straße (NN-Höhen) festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens 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
Im WA sind auf der Gesamtfläche max. 4 Wohnungen und bei Grundstücksteilung max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.
Im MI sind max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche sind ausschließlich mit naturspezifischen und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Die nicht überbaubaren bzw. 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 Wohngrundstück ist mind. ein mittelgroßer Laubbau/Obstbaum zu pflanzen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die hier vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind naturspezifische und heimische Laubgehölze zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB
Die Hochspannungstrasse der VSE (110 KV- Doppelleitung) ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
Die Trasse ist im Plan mit einem Schutzstreifen von beidseits 20,00 m zur Leitungsmitte ausgewiesen. Im Schutzstreifen unterliegen die Gebäude Höhenbeschränkungen. Die zulässige maximale Bauwerksöhe beträgt 294,00 m über NN. Die Bebauung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

IV. Hinweise
Die Maßnahme liegt im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geslauern".
Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.
Im Planbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.
Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.
Bodenfunde sind gemäß § 12 des Saarländischen Denkmalsrechts dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.
Die Fläche an der Strasse "Zum Engelfanger Schacht" liegt im Bereich einer ehemaligen KV-Fläche (Deponie), 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. ÜRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 85 Abs. 1 und 4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
In WA und im MI sind geneigte Dächer (Sattel-, Wal-, Pultdach, höhenversetztes Pultdach) mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgaube oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Schleppgauben und frontgleiche Gauben sind nicht zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig. Eine Begrünung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die Einfriedungen der Vorgartenflächen zu den Straßen sind nur mit Rosenkanksteinen bis zu einer Höhe von 10 cm oder mit 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
Anfallendes Niederschlagswasser ist bei Neubausmaßnahmen 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. 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 Art. 1 Gesetz vom 21.2.2006 (BGBl. I S. 3316)

die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland 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 für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommuneleitungsverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S.682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1359)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) Gesetz Nr. 1592 vom 05. April 2006

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 28.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberwies IV BA", 2. Änderung in beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i. V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

2. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung in beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 19.04.2007 nach § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.

3. Offenlegung
Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2007 bis einschließlich 30.05.2007 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht dargegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie mit dem Hinweis auf § 47 Abs. 2 i. V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.

4. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden mit Schreiben vom 19.04.2007 über die Auslegung benachrichtigt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.05.2007. Das Ergebnis der Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Püttlingen am 04.07.2007 in die Abwägung eingestellt.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in seiner Sitzung am 04.07.2007 den Bebauungsplan "Oberwies IV BA", 2. Änderung die Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und den Inhalt der Begründung geteilt.

6. Der Flächenmützungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB begründet.

7. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Püttlingen, den 21.08.2007

Der Bürgermeister
[Unterschrift]
[Stempel: Stadt Püttlingen]

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.08.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.

9. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Oberwies IV BA 2. Änderung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung in Kraft. Bebauungsplan und Begründung liegen ab dem 30.08.2007 zu jedermanns Einsicht bereit.

10. In der Bekanntmachung ist auf die Gehetmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 30.08.2007

Der Bürgermeister
[Unterschrift]
[Stempel: Stadt Püttlingen]



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
0.4 Grundflächenzahl
0.8 Geschossflächenzahl
nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II 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
o = öffentliche Grünflächen
p = 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 Geltungs-bereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 10. Sonstige Darstellungen
Hauptfährtrichtung
Geneigte Dächer
geplante Grundstücksgrenzen

STADT PÜTTLINGEN
STADTVERBAND SAARBRÜCKEN
BEBAUUNGSPLAN "OBERWIES IV"
2. ÄNDERUNG GEM. § 13 a BauGB
M. 1 : 1000

