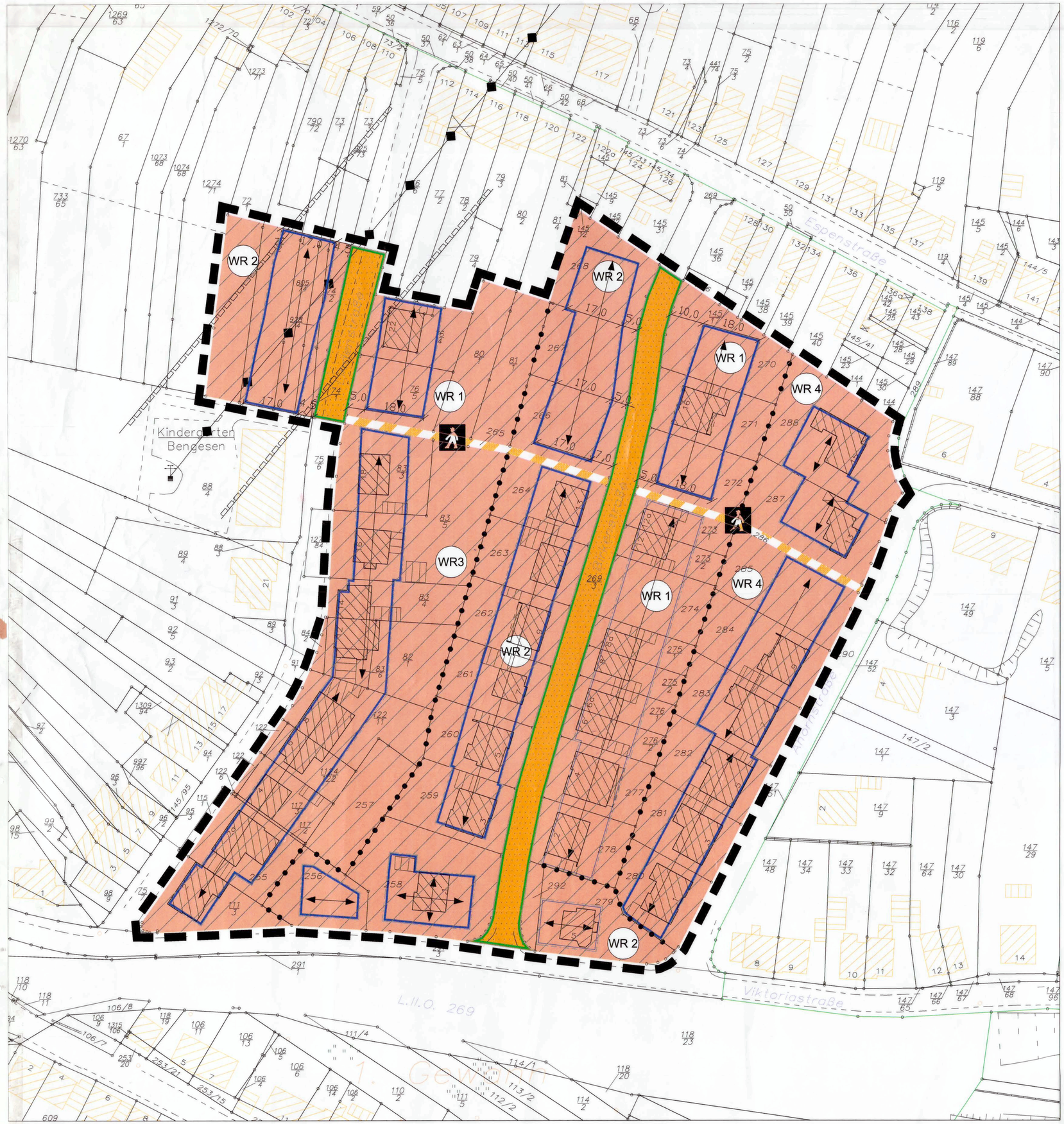
STADT PÜTTLINGEN - BEBAUUNGSPLAN ÖLSITTERS - 1. ÄNDERUNG



Nutzungsschablonen

WR 1	II
0,4	max. TH= 6,5 FH= 10,5
o	20-40° GD

WR 2	II
0,4	max. TH= 4,5 FH= 8,5
o	20-40° GD

WR 3	II
0,4	max. TH= 7,5 FH= 11,5
o	20-40° GD

WR 4	II
0,4	max. TH= 4,0 FH= 6,0
o	10-30° GD

WR	Reines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
TH= 4,0	Traufhöhe, in Meter
FH= 6,0	Firsthöhe, in Meter
o	offene Bauweise
10-30°	Dachneigung
GD	geneigtes Dach

M 1: 500
im Original

0 10 20 25 50 m

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

Mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes des Saarlandes vom .....

Lizenznummer .....

LEGENDE

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

WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

"Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO, siehe Plan.

Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude.
Die Nutzungen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (siehe Plan).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die geplanten Wohnhäuser wird eine max. Traufhöhe (siehe Plan) sowie eine max. Firsthöhe (siehe Plan) festgesetzt. Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Den unteren Bezugspunkt stellt die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße dar. Er ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, 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.

6. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m frei zu halten.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im seitlichen Abstandsbereich bzw. zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baugrenze zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt (siehe Plan).

8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt (siehe Plan).
hier: 110-kV.

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

Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers VSE AG festgesetzt (siehe Plan).

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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ölsitters". Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der sich nicht geändert hat bleiben unverändert in Kraft.

Gestaltung der Dächer
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-40° bzw. 10-30° (siehe Plan) zulässig . Bei der Gestaltung von Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgauben oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.
Die Einbindung der Dachhaut der Gauben in die Dachhaut des Hauptgebäudes muss unterhalb der Firstpfette bzw. deren konstruktiven Ausführung des Hauptgebäudes erfolgen. Doppelhäuser sind in ihren Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen. Eine geringfügige Abweichung aufgrund der Topografie (max. 1,0 m) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen
Die Abgrenzung der Grundstücke gegen die Straßenverkehrsfläche und die seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich des Vorgartens darf mit Randsteinen bzw. ähnlichen Einfassungen erfolgen, die den Bürgersteig um max. 10 cm überragen. An den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straße bis zur vorderen Baugrenze darf eine von max. 1,10 m nicht überschritten werden. Einfriedungen durch Mauern sind lediglich bis zu einer max. Höhe von 30 cm zulässig. Hecken und Sträucher sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 95 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu dieser örtlichen Bauvorschrift errichtet oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 95 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

III. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

IV. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 5 (2) BAUGB

Der gesamte Geltungsbereich liegt über einer Fläche unter der der Bergbau umgeht.

V. HINWEISE

Regenwassernutzung
Es wird empfohlen das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder durch geeignete Speicheranlagen zurückzuhalten und zu nutzen.

Freileitung 110-kV
Gemäß den Vorgaben des Versorgungsträgers VSE AG müssen die Bauanträge für die im Schutzstreifen der Freileitung geplanten Bauvorhaben im Einzelfall zur Prüfung und Stellungnahme der VSE AG vorgelegt werden.
Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Bäume und Sträucher mit niedriger Wuchshöhe vorzusehen.

Bergbau
Da sich der Bereich innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern" befindet, wird durch das Oberbergamt empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

BUNDESGESETZE
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntm. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geänd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)** i.d.Neufassung der Bekanntm. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntm. v. 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950, 1973)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** v. 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie** v. 27.07.2001

LANDESGESETZE
- **Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland)** i.d.F. v. 27.03.1996 (Amtsblatt Nr. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1484 v. 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)
- **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** i.d.F. v. 19.03.1993 (Amtsblatt S. 364), geänd. durch Gesetz Nr. 1484 v. 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)
- der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d.Neuf. v. 22.06.1997 (Amtsblatt v. 01.08.1997)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 11.12.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ölsitters" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der 1. Änderung wurde in der Zeit vom 17.10. bis 24.10.2003 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 18.02.2004 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2003 an der 1.Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Drei dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 18.02.2004 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung vom 08.10.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes - bestehend aus Planzeichnung und Plantext sowie der Begründung - gebilligt und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 07.11.2003 bis einschließlich 08.12.2003 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muß, am 30.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.10.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat am 18.02.2004 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.03.2004 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 18.02.2004 die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Ölsitters" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Ölsitters", 1. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 01. 4. 04 — Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 15. 4. 04 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ölsitters" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschl. der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung - 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 20 4. 04 — Der Bürgermeister

Planlayout

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH

STADT PÜTTLINGEN

Bebauungsplan - Entwurf

"Ölsitters" - 1. Änderung

in Püttlingen

Maßstab 1 : 500

Aufgestellt:

Püttlingen, im Januar 2004

Der Bürgermeister — Stadtbauamt

Speicher — Stein, Dipl.-Ing.