

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude und die Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmen sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungs- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenausbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächengröße und der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

In WA 1 wird die maximale Traufhöhe auf 6,00 m und die max. Firsthöhe auf 10,00 m, gemessen jeweils mittig zum Gebäude zur fertigen Straßenkante, festgesetzt.

In WA 2 wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m und die max. Firsthöhe auf 10,50 m, gemessen jeweils mittig zum Gebäude zur fertigen Straßenkante, festgesetzt.

Die Traufhöhe wird unten unter Aufwendung innerer Konstruktion und oben vom Schnittpunkt Außenwand mit Oberkant Dachbaut mit gebildet.

Die Firsthöhe ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der CK (Dachfläche) mit der Fassadenfläche mit der fertigen Straßenkante.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Flachdachoberkante Erdgeschoss der Wohnhäuser und der Garagen muss mindestens 0,30 m über OK fertige Straßenkante liegen.

IV. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

V. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand von vorderer Garagefläche und Straßenbegrenzung wird auf mind. 5,00 m festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung zulässig.

Pro Grundstück sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die festgesetzte Stellfläche vor Garage/Carport kann als eigenständiger Stellplatz mitgerechnet werden.

Garagen, die die Grenzebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Im Untergeschoß der Garagen im WA 1 sind keine Wohne und Aufenthaltsräume zulässig.

VI. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsnetz und Versorgungsanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur unterschiedlich zu verlegen.

7. Grünordnungs Festsetzungen

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als private Grünfläche festgesetzten rückwärtigen Flächen werden als extensive Wiese genutzt und mit Baumplanzen standorttypischer und heimischer Arten oder mit Obstbäumen gemäß Pflanzstand ca. 72 bepflanzt.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Beplantungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück sind in den Gärten 3 standorttypische, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumplanzen können teilweise auch auf der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche erfolgen. Rundum 48 Bäume für das ganze Wohngebiet! In den Gärten können Obstbäume gemäß folgender Sortenliste gepflanzt werden: Sortenliste

Apfel Annasträuse, Baprasil, Berner Rosenapfel, Baumans Retinette, Brettlacher, Cronwels, Danziger Kompaktapfel, Eisengitter, Elbstocker, Goldrenette von Böhmen, Gelber Edelpfirsich, Landberger Renette, Roter Perlenschädel.

Birnen: Alexander Lucas, Bos's Faschingsbirne, Cappa Liebling, Conference, Gelber Butterbirne, Gute Gräfe, Gräfin von Paris, Seevericher Melusine, Williams Christinre.

Steindist. Bärlauch, Bärlauchkrönchen, Große Prinzesskrönchen, Bäuerlein Frühzweig, Hauszwergsche, Ludwigs Frühe, Mirabelle von Nancy.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen im hinteren Gartenbereich sind Feldgehölze (Pflanzstand ca. 150 x 150 m, Anteil an Baum-Holzesten ca. 10 - 20 %) zu pflanzen.

Baumarten-Auswahl Schwedische Eiche, Berg-Ahorn, Siedleiche, Traubeneiche, Kirsche, Eberesche.

Sträucher-Auswahl Roter Hartriegel, Hase, Engelfliesen, Liguster, Hundsrösche, Ackerrösche, Schwarzer Holunder, Träubchenholunder, Walliger Schneeball.

7.3 Flächen mit Bindungen für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Die zum Erhalt festgesetzte Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserleitung sowie für Ablägerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der für Abwasser festgesetzten Fläche wird zur Entlastung des Regenwasserkontals das anfallende Niederschlagswasser in einem zentralen Rückhaltebecken gesammelt. Die Rückhaltefläche bleibt unversteigt und wird begrünt.

9. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB) mit § 1 a Abs. 3 BauGB in Anwendung der §§ 18 ff. BNatSchG

Der erforderliche Ausgleich von 62930 qm erfolgt im Bereich des Maßnahmen "Rückbau einer Teichette westlich des Sillard-Geländes".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 85 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Durchzugs-, Durchgangs-, Durchfahrt (§ 85 Abs. 1 BauGB)

Die Dörfer sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45° auszubilden, ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Dachabbauteile sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgebäude oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelleite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Frontalne Gaben sind nicht zulässig.

Gargen und Nebengebäude können auch als Flachdächer sowie Flachgene Dächer von 3° ausgeführt werden. Eine Begründung dieser Flachdächer ist erwünscht.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die nicht überbaute bzw. nicht überbauliche Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Aufschüttungen und Ablagerungen

Abgraben oder Aufschüttungen über 1,00 m über natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

Die Höhen- und Geländevertiefungen sind im Baugrubenkonzept in Schnitt und in den Ansichten mit Anchluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

Entwässerungen

Entwässerungen zum öffentlichen Stromerstrom (Mauern und Stützmauern) bis max. 50 cm und Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm sind zulässig.

Stützmauern

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Carports, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig. Für Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

III. Wasserechtliche Festsetzungen (§ 49 a Saarländer Wassergesetz SWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Zum Schutz des Wasserhaushalt und zur Entlastung des Regenwasserkontals wird das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisterne gesammelt. Die Zisterne sind so bemessen, dass der Speicherraum für Wasser mindestens 4,00 m³ beträgt. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit den Technischen Diensten der Stadt Püttlingen.

Anfallendes Drinwasser ist den Regenwasserkontals zuzuführen. Die Schnitzwasserentwässerung der Kellerräume ist bei ungünstigen topografischen Verhältnissen mit einem Pumpensystem dem Schnitzwasserkontal zuzuführen. Die Regulierung des Oberflächenabflusses erfolgt über ein zentrales Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 130 m³.

IV. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

V. Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt.

Hinweise

- Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hochdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/Hangwasser gerechnet werden muss, ist die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Unterdrucksabschaltung bzw. der Bau einer "Weissen Wanne" vorzusehen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- Im Projekt sind Multifunktionsgebäude nicht zulässig. Eine vorläufige Überprüfung wird daher empfohlen. Eine Überprüfung durch den saarländischen Kompetenzzulassungsbehörde wird folg. vorgeschlagen: 1. Überprüfung der Erschließungsmaßnahmen, 2. Überprüfung der Grundstücke auf schriftlichen Antrag der Bauherren an den Kompetenzzulassungsbehörde ca. 4 Wochen vor Baubeginn.
- Bodenkreis sind dem Landeskonservator gemäß § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzugeben. (Landeskonservator)
- Das Pultgebäude liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenkonzession, wobei nicht bekannt ist, ob desbezüglich in diesem Bereich Bergbau stattgefunden hat. Bei künftigen Ausschachtungsarbeiten wird daher empfohlen, auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies evtl. dem Oberbergamt mitzuteilen.
- Als Immissionschutzgründen die Empfehlung die Schlafräume und Kinderzimmer auf die der Hengstwaldstraße abgewandte Gebäudeseite zu legen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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 die Ausweisung und Belebung von Wohnbaugebieten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

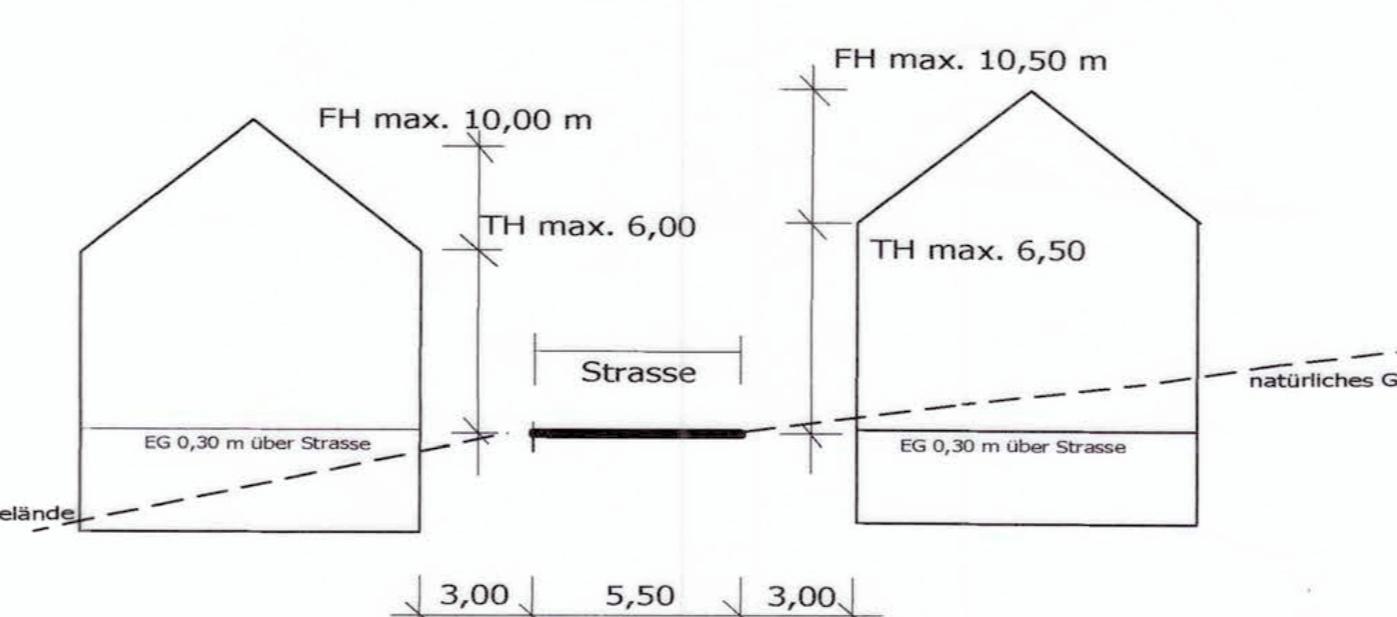
die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzzeichenvorordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauboordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1693 zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Unbenennung des Amtes für Landentwicklung, der Änderung der Landesbauboordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

der § 12 des Kommunale Verwaltungsgebiets (KV) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juli 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. 1673 vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 215)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundsnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländische Naturschutzgesetz - SNGI) Gesetz Nr. 1592 vom 05. April 2006 - geändert durch Art. 3 IV. mit Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)



SYSTEMSCHNITT

VERFAHRENSSVERMERKE

Der Stadtrat von Püttlingen hat am 30.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbereich Hengstwaldstraße - Auf Rottern" gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Stadt Püttlingen beschlossen.

Die Beschluss wurde noch § 2 Abs. 1 BauGB am 02.09.2010 offiziell bekannt gemacht.

Die fristzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Offenerlegung in der Zeit vom 06.09.2010 bis 17.09.2010 durchgeführt.

Die fristzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2010 gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Scopingverfahren durchgeführt und gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Offenerlegung: Der Offenerlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.02.2011 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist noch § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2011 bis einschließlich 04.04.2011 öffentlich ausgestellt worden. Ort und Datum der Auslegung sind noch § 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.2011 durch die Stadt im Öffentlichen Bekanntmachungsblatt mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Über die eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie über die während der Offenerlegung eingegangenen Anregungen der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange wurde der Offenerlegungsbeschluss vom 22.06.2011 entschieden. Das Abwägungsergebnis wurde den Betroffenen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sofern Anregungen erfolgt sind, mit Schreiben vom 30.03.2012 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgerufen.

Püttlingen, den 13.02.2012

Der Bürgermeister

Winfried Speicher



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV 2000)

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeine Wohngebiete