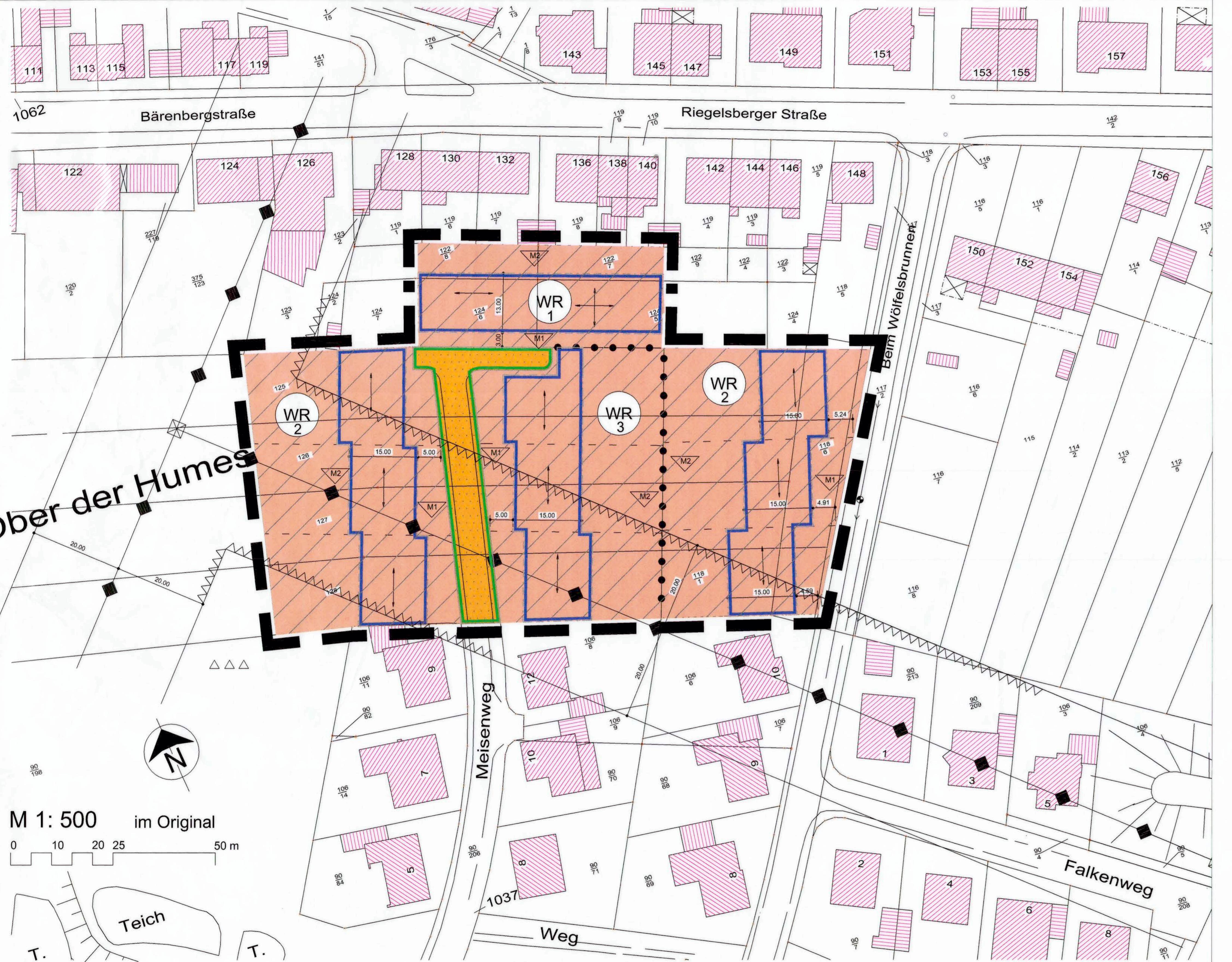


# STADT PÜTTLINGEN - BEBAUUNGSPLAN

## VERLÄNGERTER MEISENWEG / BEIM WÖLFELSPRUNNEN



### Nutzungsschablonen

WR 1	II	WR 2	II	WR 3	II
max. 0,4		max. 0,4		max. 0,4	
TH= 4,5 FH= 8,5		TH= 4,0 FH= 8,0		TH= 5,5 FH= 9,5	
E GD		E GD		E GD	
15-40°		15-40°		15-40°	

WR	Reines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
TH= 4,0	Trauhöhe, in Meter
FH= 6,0	Firsthöhe, in Meter
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
15-40°	Dachneigung
GD	geneigtes Dach

### RECHTSGRUNDLAGEN

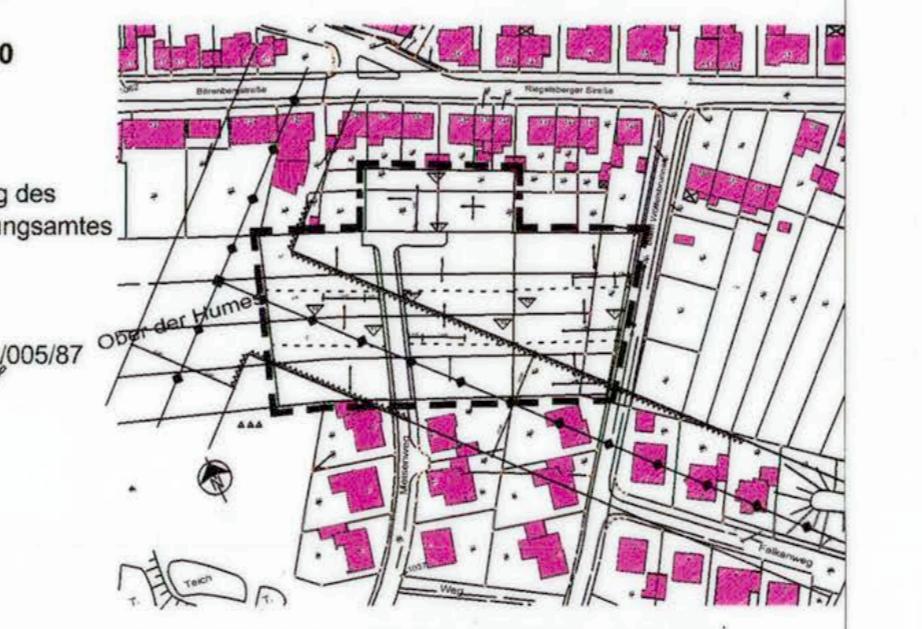
Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **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)
  - **Saarländer 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 Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d.Neu. v. 12.06.2002 (Amtsblatt S. 1506)

- **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)
  - **Bauaufsichtsverordnung (BauVO)** i.d.Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1998 (BGBl. I S. 466)
  - **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.Nu.fassung der Bekanntm. v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 193)
  - **Bundes-Umweltverträglichkeitsgesetz (BlmSchG)** 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. 27.02.1990 (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

### Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



### LEGENDE

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

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

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

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Schutzfläche nach energieerichtlichen bestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von kleinkronigen Hochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB)

Anpflanzung von Obstbäumen, Halb- oder Hochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB)

Grundstücksgrenzen, Bestand

Grundstücksgrenzen, geplant

### Planungsrechtliche 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 1-3) gem. § 3 BauNVO, siehe Plan.

#### 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 werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt (siehe Plan).

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- Für die geplanten Wohnhäuser wird eine max. Trauhöhe (siehe Plan) sowie eine max. Firsthöhe (siehe Plan) festgesetzt. Unter der Trauhöhe wird die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traurinne 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 Einzelhäuser (siehe Plan).

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

- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Hauptfirstrichtung (siehe Plan)

#### 6. 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 dienende 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.

#### 7. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Garagen und überdachte Carports sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 8. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Die Zahl der Wohnungen wird auf max. zwei pro Wohngebäude eingeschränkt.

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

- Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt (siehe Plan).

#### 10. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

#### 11. Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- M1: Im Bereich zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) ist pro Grundstück 1 kleinkroniger Hochstamm zu pflanzen.

- M2: Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist pro Grundstück 1 Obstbaum bzw. 1 Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten Gehölzen stellt die Pflanzliste beispielhaft dar.

#### Hochstammpflanzung - Pflanzqualität 3 x v., mb. 12-14 cm

- *Acer platanoides "Globosum"*
- *Carpinus betulus "Fastigiata"*
- *Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"*
- *Fraxinus excelsior*
- *Pyrus calypria "Chanticleer"*
- *Sorbus aucuparia*
- *Sorbus intermedia*

#### Obstbaumpflanzung - Pflanzqualität Halb- oder Hochstamm

- Obstbaumsorten wie Apfel, Kirsche, Pfirsich und Birne in Sorten

### II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO (ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen".

#### Gestaltung der Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-40° zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgauben oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Schleppgauben und frontgleiche Gauben sind nicht zulässig.

#### Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgartenflächen zur Straße sind nur mit Randsteinen oder ähnlichen Einfassungen bis zu einer Höhe von 10 cm oder Hecken aus einheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

#### Regenwasserspeicheranlagen

Das Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt zu fassen und auf den Grundstücken in separaten Regenwasserspeichern zurückzuhalten und mit verzögerten Ableitungen dem Mischwasserkanal zuzuführen.

#### 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. HINWEISE

#### Munitionsgefahren

Nach den Angaben des Ministeriums für Innen und Sport sind Munitionsgefahren im Planbereich nicht auszuschließen. Es wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten den Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüfen zu lassen.

#### 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.

### V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Zu der festgesetzten 110-kV-Freileitung ist gem. den energetischen Vorschriften der VSE AG ein Schutzzabstand von 20 m beiderseits der Leitungstrasse einzuhalten. Bei einer Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzzstreifens sind die nach DIN VDE0210 vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Gemäß den Vorgaben des Versorgungsträgers VSE AG müssen die Bauanträge für die Freileitung geplante Bauvorhaben im Einzelfall zur Prüfung und Stellungnahme der VSE angelegt werden. Innerhalb des Schutzzstreifens sind nur Bäume und Sträucher mit niedriger Wuchs Höhe vorzusehen bzw. sind die Anpflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### VERFAHRENSSVERMERKE