

# I Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 (1) BauGB und §§ 1-23 BauNVO]

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und er BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

## 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetrieb

Nr. 5 Tankstellen

## 1a. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 16-21 BauNVO]

Es sind maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück 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 Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Traufhöhen betragen im WA<sub>1</sub> max. 6,70 m, im WA<sub>2</sub> max. 4,50 m und im WA<sub>3</sub> max. 6,00 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.

Die Firsthöhen betragen im WA<sub>1</sub> max. 10,50 m, im WA<sub>2</sub> max. 8,00 m und im WA<sub>3</sub> max. 9,50 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.

Vorbauten vor die Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geringfügig analog § 7 Abs. 6 Satz 2a) bis c) LBO zulässig.

## 3. Stellplätze und Garagen

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Abstand von vorderer Garagenflucht und Straßenbegrenzung wird auf 5,00 m festgesetzt.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## 4. Nebenanlagen

[§ 14 BauNVO]

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz

Die als Spielplatz festgesetzte Fläche südlich des Schulgeländes ist nach naturnahen Gestaltungsprinzipien anzulegen und zu unterhalten.

Grünflächen Verkehrsgrün

Die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs zwischen den Wohngebieten WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M<sub>1</sub>

Die Fläche östlich des Wohngebiets WA<sub>1</sub> sowie südlich entlang des Schlenderwegs ist als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 3 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzlücken sind ebefalls mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzanpflanzungen mit nicht standortgerechten Arten sind nicht zulässig.

## 7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Bereiche der Privatgrundstücke im WA sind je angefangenen 100 m<sup>2</sup> mit einem Laubbaum (Hochstamm StU 12-14) zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Gehölzpflanzungen mit nicht standortgerechten Arten sind unzulässig.

An den rückwärtig zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücksgrenzen sind in voller Länge mind. einreihige Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3 vorzunehmen.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechende Strauchpflanzungen mind. ab hinterer Gebäudekante vorzunehmen.

Bepflanzung der Verkehrsflächen

Auf 5 % der Straßenverkehrsfläche sind Pflanzinseln mit Hochstämmen (StU 16-18) gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche je Pflanzinsel beträgt 6 m<sup>2</sup>. Die Pflanzinseln sind mit Rasenansaat (RSM 7.12) zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Versiegelungsbeschränkung

Fuß- und Radwege sind entweder mit Pflaster in einem Fugenabstand von mindestens 5 mm ohne Fugenversiegelung zu befestigen oder mit einer wassergebundenen Decke zu belegen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind für Fußwege nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

## 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) als passive Schallschutzmaßnahmen bei den Wohngebäuden entlang der Bahnhofstraße Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern einzubauen.

Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

## 9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Erosionsschutzpflanzungen in einer durch die landwirtschaftlich ausgeräumten Landschaft "Auf Bieken" in der Gemarkung Sellerbach, Flur 1, Parzellen 251/91 und 267/90, Flur 2 Parzellen 828/128 und 832/130, Flur 3 Parzellen 214/72, 300/71 und 301/71 und Flur 4 Parzellen 71, 72, 73, 74 und 75.

# II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 85 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB]

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18, Seite 822).

## 1. Dachform, Dachneigung (§ 85 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 40° auszubilden; ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- 25° zulässig.

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von <15° sind als begrünte Dächer zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind auch als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von <8° als begrünte Dächer zulässig.



2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 93 Abs. 5 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

III. Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Zum Schutz des Wasserhaushalts und zur Entlastung des Regenwasserkanals wird das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt. Die Zisternen sind mit einem Gesamtfassungsvermögen von 7,00 m³ auszuführen. Die Ausführung erfolgt durch die Stadt Püttlingen. Anfallendes Dränwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

IV. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

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

V. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 (8) BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Maßnahme liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Hinweise

Munitionsgefahren  
Nach den Angaben des Ministeriums für Inneres, familie, Frauen und Sport sind Munitionsgefahren im Planbereich nicht auszuschließen. Es wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten den Bereich durch den Kampfmittelräumdienst überprüfen zu lassen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Hochgrünpflanzungen

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Süßkirsche	(Prunus avium) oder regional typische Zuchtformen
Apfel	(Malus sylvestris) oder regional typische Zuchtformen
Zwetschge	(Prunus domestica) oder regional typische Zuchtformen
Birne	(Pyrus communis) oder regional typische Zuchtformen

Pflanzliste 2 Pflanzinseln in Straßenverkehrsfläche

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 3 Baumhecke

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fragus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen	
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 21. 03. 2001 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schleibach II" beschlossen. Der Beschluß wurde wegen der Änderung des Geltungsbereiches und der langen Zeitspanne am 16. 07. 2003 wiederholt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 23. 02. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Die Aufstellungsbeschlüsse wurden nach § 2 Abs. 1 BauGB am 18. 09. 2003 und am 04. 05. 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 23. 09. 2003 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt. Die Pläne wurden zudem in der Zeit vom 24. 09. 2003 bis 10. 10. 2003 öffentlich ausgelegt.

5. Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 27. 04. 2005 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 05. 2005 bis 13. 06. 2005 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 04. 05. 2005 durch die Stadt im "Öffentlichen Anzeiger" mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 03. 05. 2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.

8. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist nicht erforderlich.

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20. 07. 2005 einen Abwägungsbeschluß über die eingegangenen Anregungen gefasst.

10. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgte mit Schreiben vom 08. 08. 2005

11. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

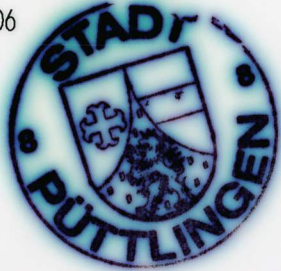
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 20. 07. 2005 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

12. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 20. 03. 2006

Der Bürgermeister

*Spitzer*  
Speicher



12. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Schleibach II", bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, wurde am 23.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Bebauungsplan und Begründung liegen zu jedermanns Einsicht bereit.

13. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). 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 23.03.2006

Der Bürgermeister

*Spitzer*  
Speicher



RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

\* das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

\* 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 der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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)

\* das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

\* die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrecht vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 822)

\* das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)

\* der § 12 des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530)

\* das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, zuletzt geändert durch das Gesetzes zur vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

\* das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313, und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)

\* das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)

\* das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)

\* das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).



# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0.4

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse

FH

Firsthöhe

TH

Traufhöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser

## 6. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

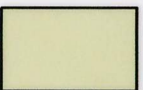


Verkehrsberuhigter Bereich



Fussgängerbereich

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgungs-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen



Gas



Elektrizität

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◆—◆—◆— unterirdisch

## 9. Grünflächen



Grünflächen

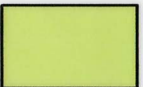
ö

öffentlich



Spielplatz

## 12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald



Flächen für die Landwirtschaft

## 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

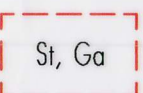


Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 15. Sonstige Planzeichen



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



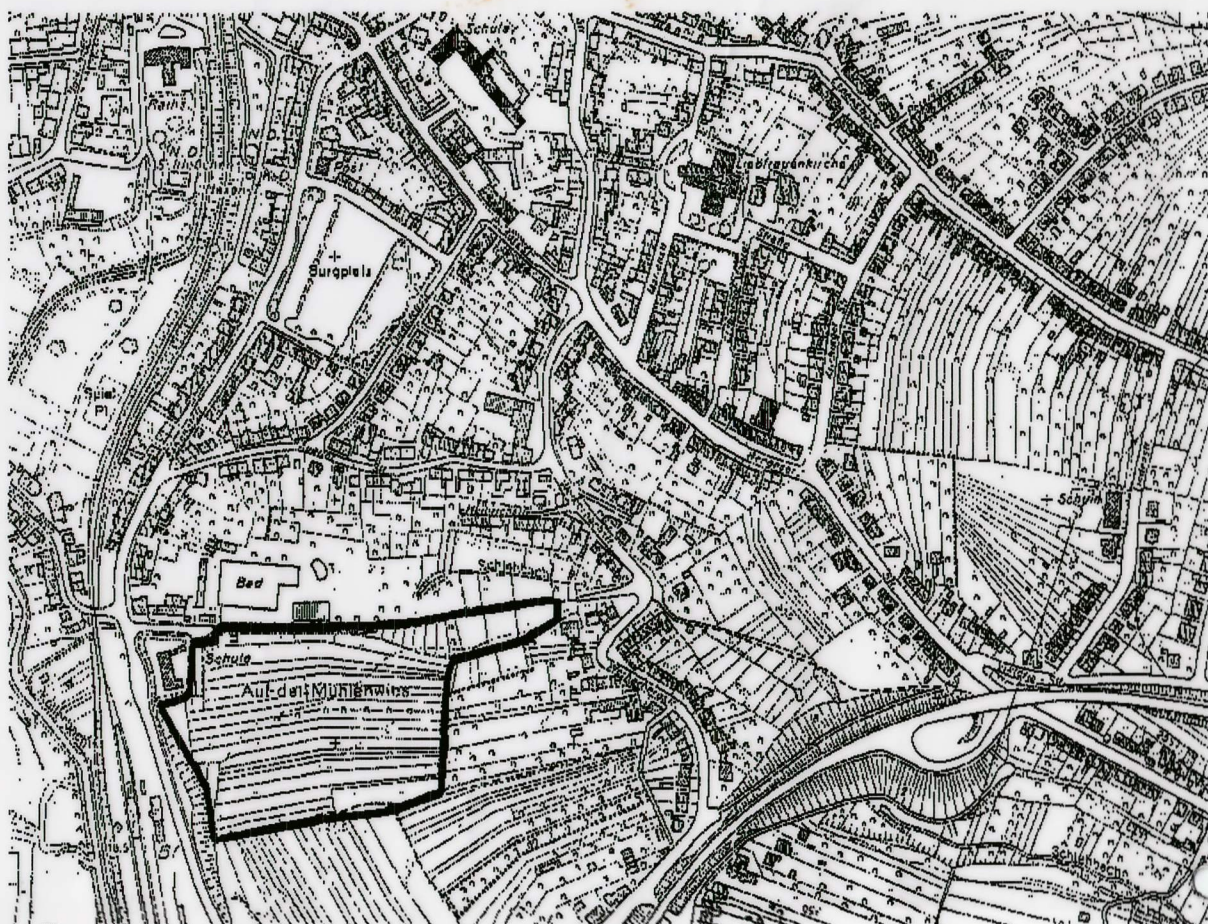
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



**STADT PÜTTLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"AM SCHLEHBACH II"**  
**IM STADTTEIL PÜTTLINGEN**  
**M 1:1.000**



Aufgestellt: Saarbrücken, März 2006

**LEG Saar**

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

**Saarland**

