

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 WA₁ max. 6,70 m, im WA₂ max. 4,50 m und im WA₃ max. 6,00 m gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße.

Die Firsthöhen betragen im WA₁ max. 10,50 m, im WA₂ max. 8,00 m und im WA₃ 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.

Die Traufhöhen werden durch das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungsline zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

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 mindestens 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Leitungen, insbesondere die der Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen, sind nur unterirdisch 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 WA₂ und WA₃ 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)

M₁

Die Fläche östlich des Wohngebiets WA₁ 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 ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 3 im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Gehölzanpflanzungen mit nicht standortgerechten Arten sind nicht zulässig.

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 m². Die Pflanzinseln sind mit Rasenansaat (RSM 7.1.2) 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 Schallschutzklaasse 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. Pultdächer sind auch 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.
Anfallendes Dränwasser ist wo technisch möglich dem Regenwasserkanal zuzuführen.

IV. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigelegter 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.

Regenwasser

Die Errichtung der Zisternen wird durch das Abwasserwerk der Stadt Püttlingen bzw. im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durchgeführt.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 05.04.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schleibach II. BA" nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.07.2006 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2006 bis einschließlich 29.09.2006 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 17.08.2006 durch die Stadt im "Öffentlichen Anzeiger" mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung vom 02.11.2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

6. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung beschlossen.

Püttlingen, den 11. Dezember 2006

Der Bürgermeister

W. Kiefer
Speicher



8. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Schleibach II. BA" I. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurde am 04.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dem 04.01.2007 zu jedermann's Einsicht bereit.

10. 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 04. Januar 2007

Der Bürgermeister

W. Kiefer
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 (UVEG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVE-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 Kommunalselbverwaltungsgesetzes (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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

* 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

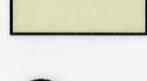


Verkehrsberuhigter Bereich



Fussgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Gas

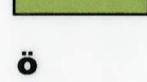


Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—♦—♦—♦— unterirdisch

9. Grünflächen



Grünflächen

ö

öffentliche



Spielplatz

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald



Flächen für die Landwirtschaft

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

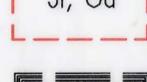


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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



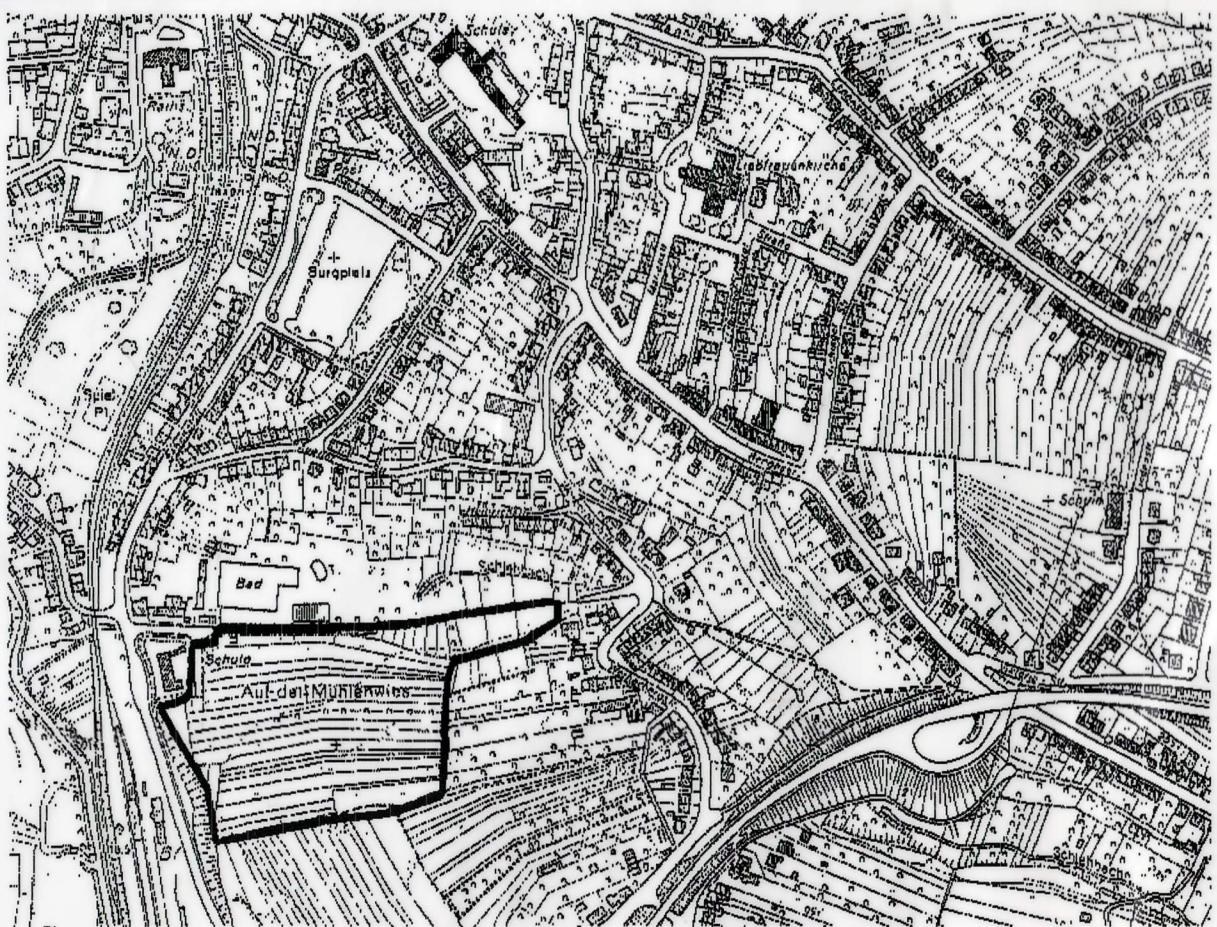
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT PÜTTLINGEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLEHBACH II" IM STADTTEIL PÜTTLINGEN

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

M. 1:1000



Aufgestellt: Saarbrücken, Januar 2007

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

