

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ 0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

FH / TH

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

HIER: MAX. FIRSTHÖHE / MAX. TRAUFHÖHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

O

OFFENE BAUWEISE / EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)



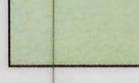
BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN,

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- 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)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)

• das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

• 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 ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) 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 Wasserhaushaltes (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)

HINWEISE

ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Daher ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- maximal 6 Wohngebäude

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan
hier: GRZ = max. 0,6

- davon für die Hauptgebäude max. 0,4

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan

hier: max. Traufhöhe: 4,50 m

max. Firsthöhe: 9,0 m

Als Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Straßenbelages der Oberen Schulstraße und der obersten Dachbegrenzungskante festgesetzt. Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Straßenbelages der Oberen Schulstraße und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Sie ist bei giebelständigen Gebäuden in Verlängerung des Giebels, bei traufständigen Gebäuden in der Mitte der zur Oberen Schulstraße gewandten Seite zu messen.

3. BAUWEISE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan,

Im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Wohngebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen festgesetzten Standorten zu errichten. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan,

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

7. VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

siehe Plan,

hier: Obere Schulstraße

Die bestehende Obere Schulstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Neben der Oberen Schulstraße ist ein Fußweg von 1,50 m Breite herzustellen.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

siehe Plan,

hier: Zweckbestimmung Grünfläche mit Ruhebank
Innerhalb der Grünfläche ist der vorhandene Fußweg zulässig.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

in Anwendung des § 8 a BNatSchG

Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

in Anwendung des § 8 a BNatSchG

- Die nach Süden gewandten Seiten der Baugrundstücke sind durch die Anpflanzung eines mindestens 3 m breiten Gehölzstreifens einzugrünen. Die Gehölze sind dabei in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu be-

grünen. Hierzu ist pro Wohngebäude mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (STU 12-14 cm) im Sinne eines Hausbaumes anzupflanzen.

- Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische Gehölze zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Winterlinde	Sommerlinde
Berg-Ahorn	Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn	Walnuß
Roß-Kastanie	Eberesche
Hasel	Holunder
Traubenkirsche	Hartriegel
Hundsrose	Brombeere
Himbeere	Schneeball
Hainbuche	Sal-Weide
einheimische Obstgehölze	

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

DACHGESTALTUNG

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° und roter Dacheindeckung zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen und Carports zulässig

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Inova GmbH, hat am 02.11.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" beantragt.

- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 09.12.1998 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Der Besluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 09.12.1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes genehmigt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der dazugehörigen Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 30.11.1998 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Hierzu wurden die betroffenen Anlieger eingeladen.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 04.01.1999 bis einschließlich 03.02.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.1999 um Stellungnahme gebeten. Ihnen wurde eine Frist bis zum 12.02.1999 eingeräumt. (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 12.05.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße", als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan).

Püttlingen, den 25. Juni 1999 Der Bürgermeister



Müller

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" wird gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 16.7.99 Az. 01-5945/1994/2

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr,
im Auftrag

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 10 BauGB am 28. 10. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Obere Schulstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

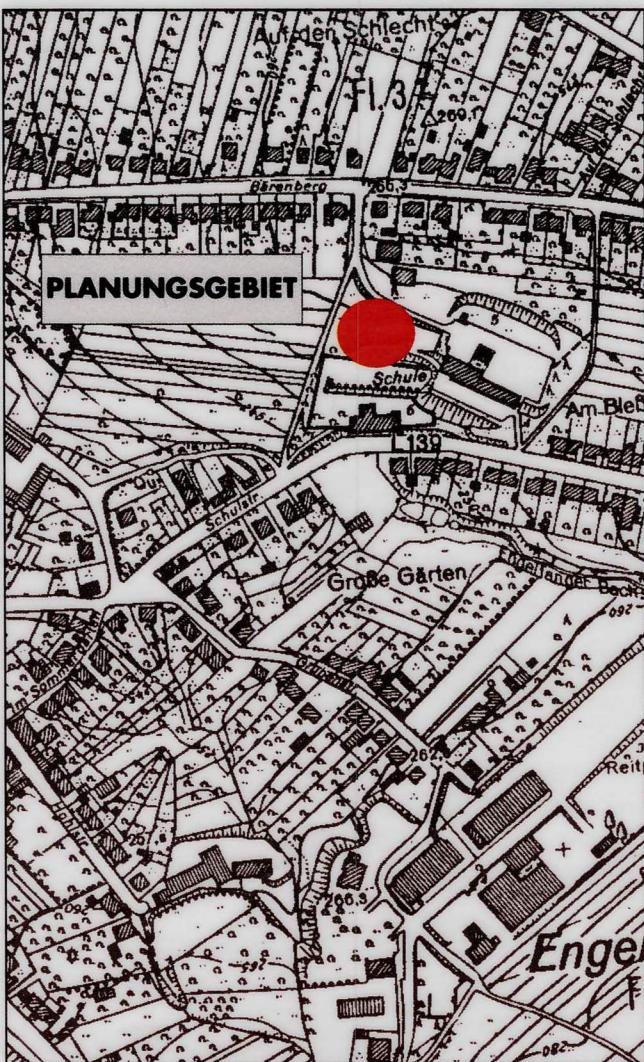
Püttlingen, den 2. Nov. 1999 Der Bürgermeister



Müller

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG OBERE SCHULSTRASSE"

DER STADT PÜTTLINGEN



- ▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER INOVA GMBH UND DER STADT
PÜTTLINGEN
- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WAREN BETEILIGT:
- PROJECTBEARBEITUNG:
DIPL. GEOGR. THOMAS EISENHUT
- PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING
- ▲ MAI 1999 (SATZUNG)
- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLERITER:
DIPL.- ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original

0 10/20

50/100

100/200

M 1:1000 Verkl. DIN A 3



ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420