

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung.

Gemäß § 4 Abs. 3 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht 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 Grund- und Geschossflächen (§ 19 u. § 20 BauNVO) und die Zahl die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt bzw. die absolute Höhe (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Für das WA wird eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Firsthöhe von max. 294,00 ü NN festgesetzt. Die Höhe der Wohngebäude bezogen auf OKFF/EG (NN Höhen) sowie die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen sind dem Ingenieurprojekt Kohns-Plan GmbH vom März 2000 zur Erschließung "Oberwies IV BA" zu entnehmen. Für das MI wird eine Traufhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 10,50 m bezogen auf OKFF/EG und Mitte fertiger Straße (NN-Höhen) festgesetzt.

Die Höhen sind in der Mitte der Baukörper an der vorderen, straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

Als Traufhöhe wird das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante der Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut zum Bezugspunkt der Erschließungsstraße festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden Flächen von Aufenthalträumen in Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswänden in anderen Geschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA sind auf der Gesamtfläche max. 4 Wohnungen und bei Grundstücksteilung max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im MI sind max. 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

II. GRÜNDNERISCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen sind ausschließlich mit naturtypischen und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 15% dieser Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher, Hecken, Bäume) zubepflanzen, die dauerhaft zu pflegen sind.

Auf jedem Wohnhausgrundstück ist mind. ein mittelgroßer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die hier vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind naturraumtypische und heimische Laubgehölze zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Hochspannungstrasse der VSE (110 KV- Doppelfreileitung) ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Trasse ist im Plan mit einem Schutzstreifen von beidseits 20,00 m zur Leitungsmitte ausgewiesen. Im Schutzstreifen unterliegen die Gebäude Höhenbeschränkungen. Die zulässige maximale Bauwerkshöhe beträgt 294,00 m über NN. Die Bebauung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

IV. Hinweise

Die Maßnahme liegt im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern".

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

Im Planbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Bodenfunde sind gemäß § 12 des Saarländischen Denkmalrechts dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

Die Fläche an der Strasse "Zum Engelfanger Schacht" liegt im Bereich einer ehemaligen KV-Fläche (Deponie), die inzwischen aus dem Kataster gelöscht wurde. Mit Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte auf belastetes Bodenmaterial geachtet werden und gegebenenfalls die Untere Bodenschutzbehörde informiert werden.

V. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 85 Abs. 1 und 4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

In WA und im MI sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Pultdach, höhenversetztes Pultdach) mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgabe oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Schleppgauben und frontgleiche Gauben sind nicht zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.

Eine Begründung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Einfriedungen der Vorgartenflächen zu den Straßen sind nur mit Rasenkantsteinen bis zu einer Höhe von 10 cm oder mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

3. Gestaltung der Fläche für Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke auszuführen.

VI. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Beseitigung Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist bei Neubaumaßnahmen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

VII. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

VIII. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bau-berufrichts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommunalsebstverwaltungsge setzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 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. 1532 vom 08.Okttober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschafts pflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1359

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur schutzgesetz - SNG) Gesetz Nr 1592 vom 05. April 2006

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes Immionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I. S. 3830) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I. S. 1578)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserschutzgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I. S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel VI vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Boden veränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I. S. 501; Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I. S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes Bodenschutzgesetzes - SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bekanntmachung v. 25.06.2006, zuletzt geändert durch Art.66 V vom 31.10. 2006.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 28.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberwies IV BA", 2.Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i. V. mit § 2 Abs. 1 Nr.2 BauGB beschlossen.

2. Der Beschuß den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 19.04.2007 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Offenlegung

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung) ,Teil B (Textteil) und Begründung hat gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.mit § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2007 bis einschließlich 30.05.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie mit dem Hinweis auf § 47 Abs. 2 VwGO am 19.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden mit Schreiben vom 19.04.2007 über die Auslegung benachrichtigt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.05.2007.

Das Ergebnis der Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Püttlingen am 04.07.2007 in die Abwägung eingestellt.

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in seiner Sitzung am 04.07.2007 den Bebauungsplan "Oberwies IV BA", 2.Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

7. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 21.08.2007

Der Bürgermeister

Speicher



Püttlingen, den 30.08.2007

Der Bürgermeister

Speicher



8. Der Satzungsbeschluß wurde am 30.08.2007 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

9. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Oberwies IV BA", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung in Kraft. Bebauungsplan und Begründung liegen ab dem 30.08.2007 zu jedermann's Einsicht bereit.

10. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgenden nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschossflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

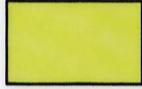


Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasser-
beseitigung und Ablagerungen



Abfall

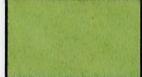


Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

◆◆◆◆ oberirdisch

7. Grünflächen



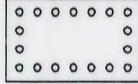
ö = öffentliche Grünflächen

p = private Grünflächen

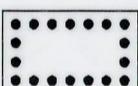
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume



Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflan-
zungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern

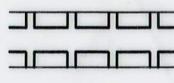
9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen

10. Sonstige Darstellungen



Hauptfistrichtung



Geneigte Dächer



geplante Grundstücksgrenzen

STADT PÜTTLINGEN
STADTVERBAND SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN
"OBERWIES IV"

2. ÄNDERUNG GEM. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000



Aufgestellt: Saarbrücken im Juni 2007

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

