

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Gemäß § 4 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 Grundflächenzahl und der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Im WA 1 wird die maximale Traufhöhe auf 6,00 m und die max. Firsthöhe auf 10,00 m, gemessen jeweils mittig zum Gebäude zur fertigen Straßenkante, festgesetzt. Im WA 2 wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m und die max. Firsthöhe auf 10,50 m, gemessen jeweils mittig zum Gebäude zur fertigen Straßenkante, festgesetzt. Die Traufhöhe wird unten vom Schnittpunkt Außenwand (immer äußere Kante) mit Straßenkante und oben vom Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der OK Dachfläche mit der Fassadenfläche mit der fertigen Straßenkante.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss der Wohnhäuser und der Garagen muss mindestens 0,30 m über OK fertiger Straßenkante liegen.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von vorderer Garagenflucht und Straßenbegrenzung wird auf mind. 5,00 m festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung zulässig.

Pro Grundstück sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor Garage/Carport kann als eigenständiger Stellplatz mitgerechnet werden.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Im Untergeschoss der Garagen im WA 1 sind keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig.

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

Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zu verlegen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als private Grünfläche festgesetzten rückwärtigen Flächen werden als extensive Wiese genutzt und mit Baumplantagen standorttypischer und heimischer Arten oder mit Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu 7.2. bepflanzt.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück sind in den Gärten 3 standorttypische, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumplantagen können teilweise auch auf der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche erfolgen. (Summe 48 Bäume für das ganze Wohngebiet) In den Gärten können Obstbäume gemäß folgender Sortenliste gepflanzt werden:

Sortenauswahl:

Äpfel: Ananasrenette, Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Baumanns Renette, Brettacher, Cronvells, Danziger Kantapfel, Eisenapfel, Erbachhofer, Goldrenette von Blenheim, Gelber Edelapfel, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Roter Berlepsch.

Birnen: Alexander Lucas, Bosc's Falschenbirne, Clapp's Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Gräfin von Paris, Sievenicher Mostbirne, Williams Christbirne.

Steinobst: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzesskirsche, Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ludwigs Frühe, Mirabelle von Nancy.

Auf den als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen im hinteren Gartenbereich sind Feldgehölze (Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m, Anteil an Baum-Heistern ca. 10 - 20 %, zu pflanzen.

Baumarten-Auswahl: Salweide, Feld-Ahorn, Esche, Berg-Ahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Kirsche, Eberesche.

Straucharten-Auswahl: Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffel, Weißdorn, Liguster, Hundsrose, Ackerrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball.

7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Die zum Erhalt festgesetzte Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallsortung und Abwasserleitung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der für Abwasser festgesetzten Fläche wird zur Entlastung des Regenwasserkanals das anfallende Niederschlagswasser in einem zentralen Rückhaltebauwerk gesammelt. Die Rückhaltefläche bleibt unversiegelt und wird begrünt.

9. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB in Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG)

Der erforderliche Ausgleich von 62.930 öW erfolgt im Burbachtal im Rahmen der Maßnahme "Rückbau einer Teichkette westlich des Sittard-Geländes".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 85 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

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

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45° auszubilden; ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgaube oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Frontgleiche Gauben sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von <8° ausgeführt werden. Eine Begründung dieser Flachdächer ist erwünscht.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 1,00 m über natürlichem Gelände sind nicht zulässig.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Mauern und Stützmauern) bis max. 50 cm und Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m sind zulässig.

Stützmauern

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Carports, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig. Für Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

III. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 49 a Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur Entlastung des Regenwasserkanals wird das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Wasser mindestens 4,00 m³ beträgt. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit den Technischen Diensten der Stadt Püttlingen.

Anfallendes Dränwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Schmutzwasserentwässerung der Kellerräume ist bei ungünstigen topographischen Verhältnissen mit einem Pumpensystem dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Regulierung des Oberflächenabflusses erfolgt über ein zentrales Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 130 m³.

IV. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

V. Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

- Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/Hangwasser gerechnet werden muss, ist die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer "Weissen Wanne" vorzusehen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung wird daher empfohlen. Eine Überprüfung durch den saarländischen Kampfmittelbeseitigungsdienst wird wie folgt vorgeschlagen. 1. Überprüfung der Erschließungsmaßnahmen, 2. Überprüfung der Grundstücke auf schriftlichen Antrag der Bauherren an den Kampfmittelbeseitigungsdienst ca. 4 Wochen vor Baubeginn.
- Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt gemäß § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzugeben. (Landesdenkmalamt)
- Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession, wobei nicht bekannt ist, ob diesbezüglich in diesem Bereich Bergbau stattgefunden hat. Bei künftigen Ausschachtungsarbeiten wird daher empfohlen, auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies evtl. dem Oberbergamt mitzuteilen.
- Aus Immissionsschutzgründen die Empfehlung die Schlafräume und Kinderzimmer auf die der Hengstwaldstraße abgewandten Gebäudeseite zu legen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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. 1693 zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsge 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. 1673 vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Natur schutzgesetz - SNG) Gesetz Nr 1592 vom 05. April 2006 - geändert durch Art. 3 IV. mit Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BundesImmissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I. S. 3830) , zuletzt geändert durch Artikel 15 b des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserschutzgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl.I S.2585)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I. S. 50; Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I. S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

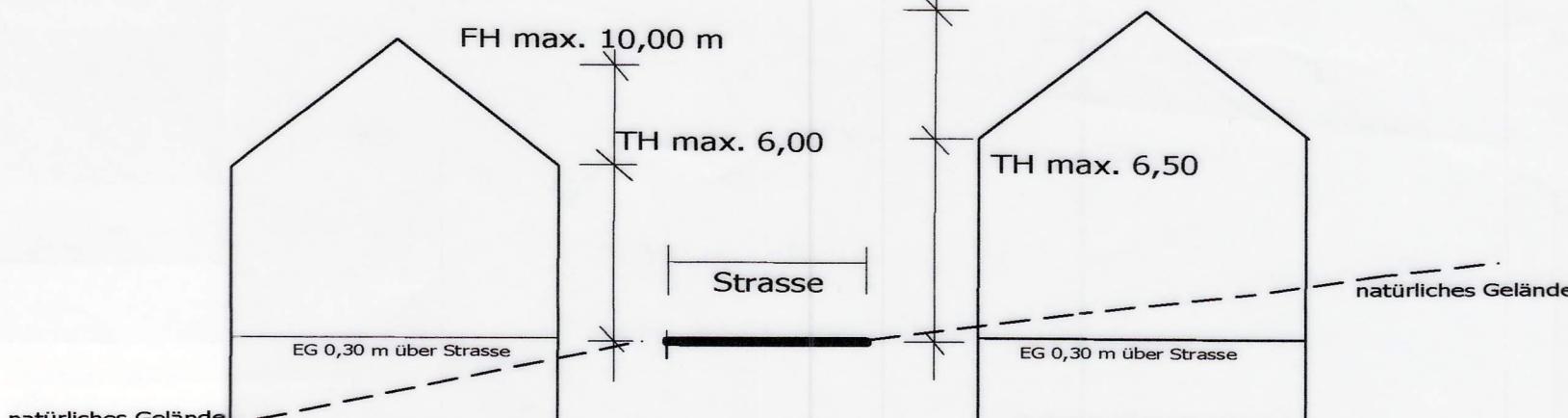
Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG zuletzt geändert am 21. II. 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt d. Saarl. S.676)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bekanntmachung v. 25.06.2006, zuletzt geändert durch Art. 11 G. v. 11. 08. 2010 I 1163

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 10. Mai 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsbl. S. 474, 530)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat von Püttlingen hat am 30. 06. 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbereich Hengstwaldstraße - Auf Rottern" gem. § 2 Abs.1 BauGB in der Stadt Püttlingen beschlossen.

Der Beschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 02. 09. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 06. 09. 2010 bis 17. 09. 2010 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 09. 2010 gem. § 4 Abs. 1 i.V mit § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Scopingverfahren durchgeführt und gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16. 02. 2011 gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 03. 2011 bis einschließlich 04. 04. 2011 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 24. 02. 2011 durch die Stadt im Öffentlichen Bekanntmachungsblatt mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. 02. 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Über die eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie über die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 22. 06. 2011 entschieden. Das Abwägungsergebnis wurde den Betroffenen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sofern Anregungen erfolgt sind, mit Schreiben vom 30. 03. 2012 mitgeteilt.

Eine Umweltpflege gem. § 2 Abs. 4 wurde durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 22. 06. 2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 13.02.2012

Der Bürgermeister

Wücher
Speicher



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und dem Umweltbericht wurde am 16.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht liegen seit dem 16.02.2012 zu jedermann's Einsicht bereit.

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 Rechtsfolgenden (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 17.02.2012

Der Bürgermeister

Wücher
Speicher



PLANZEICHNERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

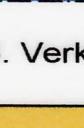


WA = Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3

Grundflächenzahl



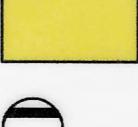
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

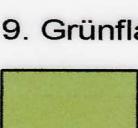


Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

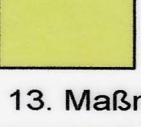


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

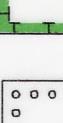


Verkehrsberuhigter Bereich

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



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasser-
beseitigung und Ablagerungen



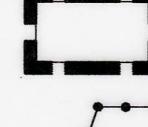
Abwasser - Zentrales Regenrückhaltebauwerk, Fassungsvermögen 130 m³

9. Grünflächen

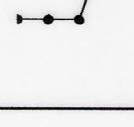


Grünflächen p = privat ö = öffentlich

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald



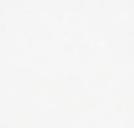
Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur u. Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und
und sonstigen Bepflanzungen



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

15. Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

STADT PÜTTLINGEN

REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN

TEILBEREICH HENGSTWALDSTRASSE AUF ROTTERN

M. 1 : 1000

SATZUNG



0 5 10 15 20 25 50 75m

Aufgestellt: Saarbrücken im März 2012

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

