

Nutzungsschablonen

WR 1	II	WR 2	II	WR 3	II
0,4	max. TH= 4,5 FH= 8,5	0,4	max. TH= 4,0 FH= 8,0	0,4	max. TH= 5,5 FH= 9,5
o E	15-40° GD	o E	15-40° GD	o E	15-40° GD

- WRReines Wohngebiet
- IIAnzahl der Vollgeschosse
- 0,4Grundflächenzahl
- TH= 4,0Traufhöhe, in Meter
- FH= 6,0Firsthöhe, in Meter
- ooffene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 15-40°Dachneigung
- GDgeneigtes Dach

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

LANDESGESETZE

- **Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland)** i.d.F. v. 27.03.1996 (Amtsblatt Nr. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1484 v. 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)
- **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** i.d.F. v. 19.03.1993 (Amtsblatt S. 364), geänd. durch Gesetz Nr. 1484 v. 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)
- **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d.Neuf. v. 12.06.2002 (Amtsblatt S. 1506)

BUNDESGESETZE

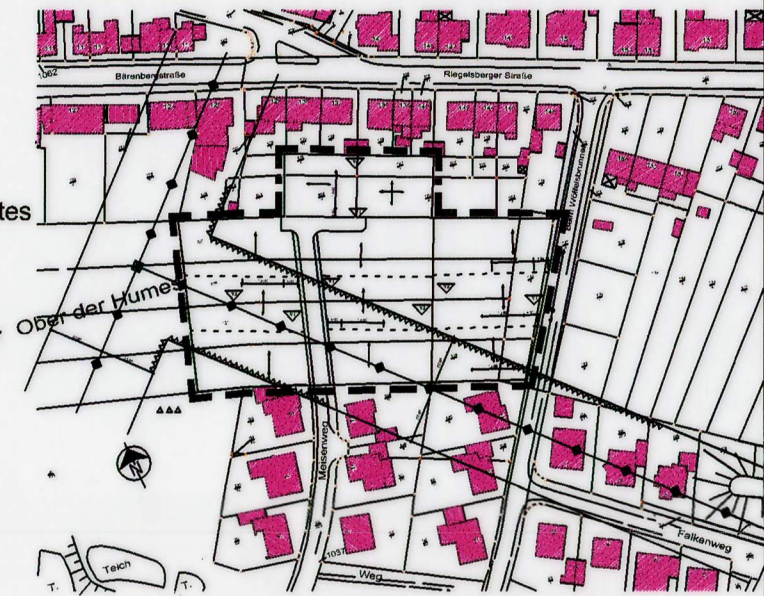
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntm. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geänd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.Neufassung der Bekanntm. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntm. v. 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950, 1973)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** v. 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie** v. 27.07.2001

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

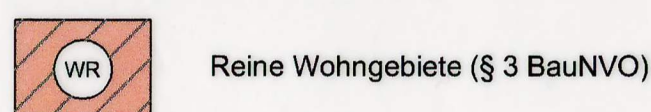
Mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes des Saarlandes vom 01.09.1986

Lizenznummer B/005/87



LEGENDE

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

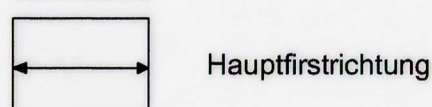


Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenzen

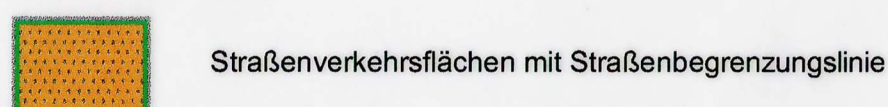


Baugrenze



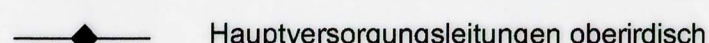
Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

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

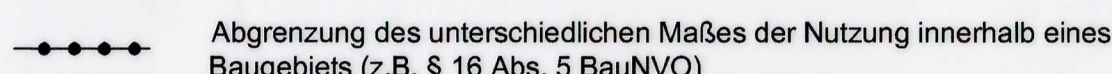


Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

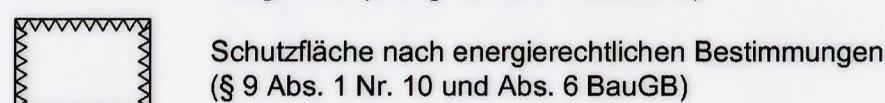
5. Sonstige Planzeichen



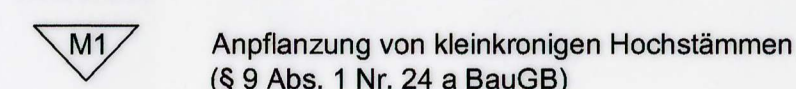
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



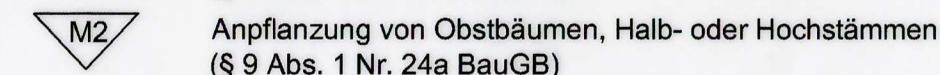
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Schutzfläche nach energierechtlichen Bestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



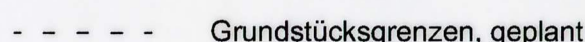
Anpflanzung von kleinkronigen Hochstämmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB)



Anpflanzung von Obstbäumen, Halb- oder Hochstämmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24a BauGB)



Grundstücksgrenzen, Bestand



Grundstücksgrenzen, geplant

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB UND BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

"Reines Wohngebiet" (WR 1-3) gem. § 3 BauNVO, siehe Plan.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt (siehe Plan).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die geplanten Wohnhäuser wird eine max. Traufhöhe (siehe Plan) sowie eine max. Firsthöhe (siehe Plan) festgesetzt. Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Den unteren Bezugspunkt stellt die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße dar. Er ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung (siehe Plan)

6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Carports sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird auf max. zwei pro Wohngebäude eingeschränkt.

9. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt (siehe Plan).

10. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt (siehe Plan). hier: 110-kV-Leitung der VSE

11. Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

M1: Im Bereich zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) ist pro Grundstück 1 kleinkroniger Hochstamm zu pflanzen.

M2: Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist pro Grundstück 1 Obstbaum bzw. 1 Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten Gehölzen stellt die u.a. Pflanzliste beispielhaft dar.

Hochstammpflanzung - Pflanzqualität 3 x v., mB, 12-14 cm

Acer platanoides "Globosum"	-	Kugelahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	-	Rotdorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Pyrus caleriana "Chanticleer"	-	Chinesische Wildbime
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Obstbaumpflanzung - Pflanzqualität Halb- oder Hochstamm

Obstbaumsorten wie Apfel, Kirsche, Pflaume und Birne in Sorten

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen".

Gestaltung der Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-40° zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Sie dürfen als Einzelgauben oder bei Anordnung mehrerer in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Schleppgauben und frontgleiche Gauben sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgartenflächen zu der Straße sind nur mit Randsteinen oder ähnlichen Einfassungen bis zu einer Höhe von 10 cm oder Hecken aus einheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Regenwasserspeichieranlagen

Das Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt zu fassen und auf den Grundstücken in separaten Regenwasserspeichern zurückzuhalten und mit verzögerter Ableitung dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 95 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu dieser örtlichen Bauvorschrift errichtet oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 95 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

III. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

IV. HINWEISE

Munitionsgefahren

Nach den Angaben des Ministeriums für Innere und Sport sind Munitionsgefahren im Planbereich nicht auszuschließen. Es wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten den Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüfen zu lassen.

Bergbau

Da sich der Bereich innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern" befindet, wird durch das Oberbergamt empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Zu der festgesetzten 110-kV-Freileitung ist gem. den energierechtlichen Vorschriften der VSE AG ein Schutzabstand von 20 m beiderseits der Leitungstrasse einzuhalten. Bei einer Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens sind die nach DIN VDE0210 vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Gemäß den Vorgaben des Versorgungsträgers VSE AG müssen die Bauanträge für die im Schutzstreifen der Freileitung geplanten Bauvorhaben im Einzelfall zur Prüfung und Stellungnahme der VSE AG vorgelegt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Bäume und Sträucher mit niedriger Wuchshöhe vorzusehen bzw. sind die Anpflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 06.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen" beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde am 28.02.2002 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 20.02.2002 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung vom 09.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus Planzeichnung und Plantext sowie der Begründung - gebilligt und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 04.12.2003 bis einschließlich 05.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, am 27.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat am 18.02.2004 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.03.2004 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 18.02.2004 den Bebauungsplan "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschl. der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 01. 4. 04

Der Satzungsbeschluss wurde am 15. 4. 04 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Verlängerter Meisenweg / Beim Wölfelsbrunnen" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschl. der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung - in Kraft. 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 20. 4. 04

Planlayout

STADT PÜTTLINGEN

Bebauungsplan - Entwurf

"Verlängerter Meisenweg/Beim Wölfelsbrunnen" in Püttlingen, Stadtteil Köllerbach

Maßstab 1 : 500

Aufgestellt:
Püttlingen, im Januar 2004

Der Bürgermeister

Stadtbauamt

Speicher

Stein, Dipl.-Ing.

