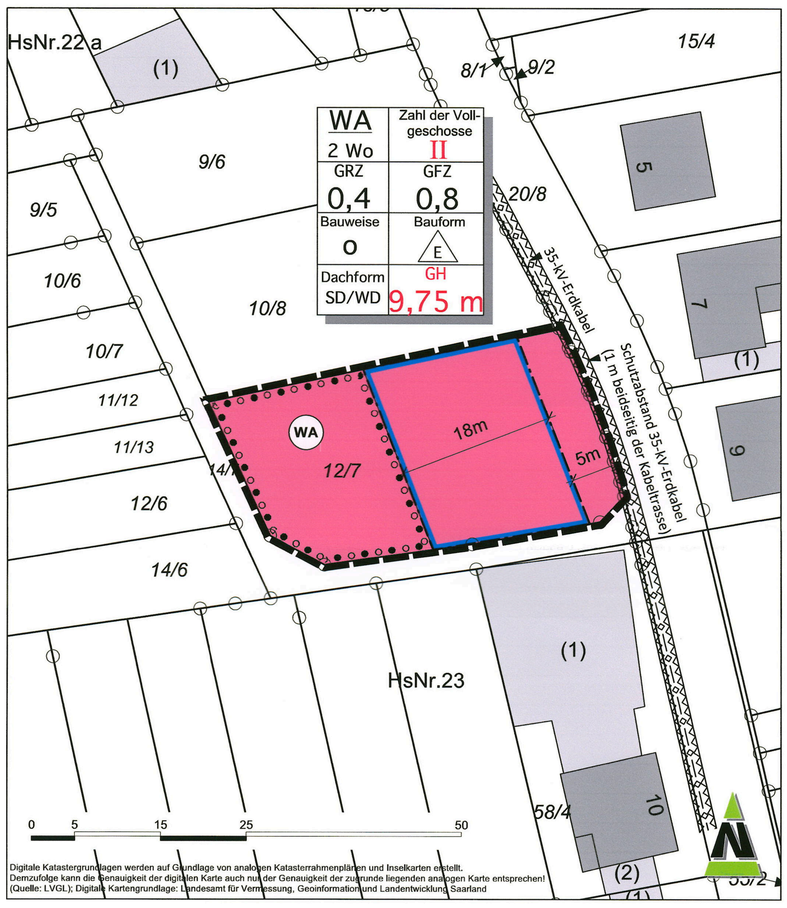
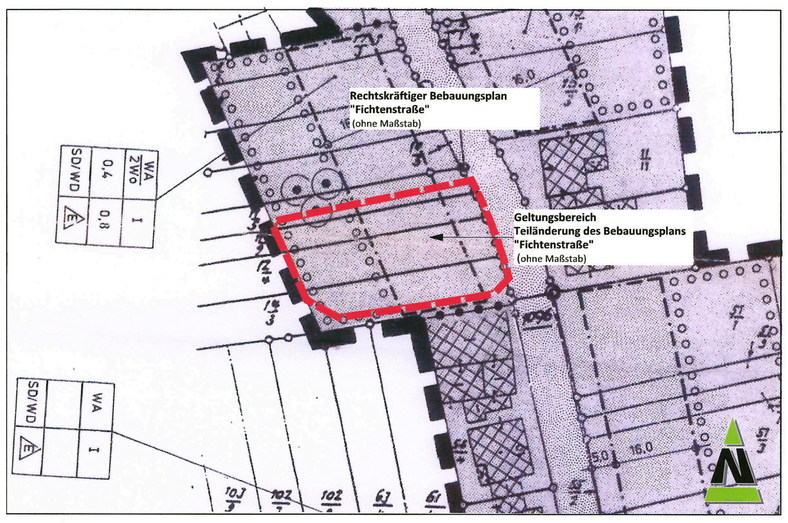
Teiländerung des Bebauungsplans "Fichtenstraße"

Gemeinde Kleinblittersdorf
Ortsteil Auersmacher

Teil A: Planzeichnung



Auszug aus dem Bebauungsplan "Fichtenstraße"



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Vorbemerkung:
Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m BauNVO, die von der Änderung betroffen sind sowie weitere redaktionelle Änderungen werden rot hervorgehoben.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

   siehe Planzeichnung
   Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.
   Ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

   siehe Nutzungsschablone
   Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die von Baugrenzen umschriebenen überbaubaren Flächen, sowie durch die in der Nutzungsschablone angegebene Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe.

   Die maximale Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Fichtenstraße, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

3. **Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

   siehe Nutzungsschablone
   Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

   siehe Nutzungsschablone
   Als Bauweise wird die **offene** Bauweise festgesetzt.
   Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

   Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor der Garage ist jeweils ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m zur Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.

   Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Mülltonnenschränke, Einfriedungen und ein Gewächshaus, ein Gartenhaus und Anlagen für die Kleintierhaltung.

6. **Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

   siehe Planzeichnung
   hier: Kabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH (35-kV-Erdkabel) mit 1 m breitem Schutzstreifen beiderseits der Kabeltrasse

   Die Abwasserbeseitigung erfolgt in die Ortskanalisation.

7. **Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

   siehe Planzeichnung
   Pro 100 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

   Pflanzliste:
   Nußbaum (Juglans regia)
   Flieder (Syringia vulgaris)
   Birne (Pyrus communis)
   Liguster (Ligustrum vulg.)
   Apfel (Malus domest.)
   Zwetschge (Prunus dom.)
   Kirsche (Prunus avium)
   Weißdorn (Crataegus mon.)
   Hasel (Corylus avellana)

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

   siehe Planzeichnung
   Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
2 Wo	Zahl der Wohnungen
GH 9,75 m	Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze
E	Nur Einzelhäuser zulässig
SD/WD	Satteldach/Walmdach

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

hier: Kabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH (35-kV-Erdkabel) mit 1 m breitem Schutzstreifen beiderseits der Kabeltrasse

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Schutzabstand 35-kV-Erdkabel

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

1. **Gestaltung der Hauptgebäude**

- Die Geschosshöhen dürfen max. 3,20 m betragen.
- Zulässige Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°- 35°.
- Dachaufbauten sind als Gauben zulässig, wobei sie 3/5tel der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 Ziegelreihen unter dem Hauptfirste enden.
- Die Sockelhöhe wird vom Gemeindebauamt angegeben.
- Bei Gebäuden mit maximal 1. Vollgeschoss ist ein Kniestock von 1,00 m, gemessen von Oberkante Betondecke bis Unterkante Sparren der Innenkante der Außenwand zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

2. **Gestaltung der Garagen und Stellplätze**

- Doppelgaragen sollen in der äußeren Erscheinung eine Einheit bilden.
- Nichtüberdachte Stellplätze sind als nichtversiegelte Flächen auszuführen. Dies gilt nicht im Bereich vor Garagen.

3. **Gestaltung der Einfriedung**

- Die Einfriedung des Grundstückes ist straßenseits (Vorgarten) nicht höher als 0,80 m gemessen von Straßen- oder Gehwegoberfläche zulässig, wobei vorwiegend naturbelassene Holzzäune und niedrige Hecken zu verwenden sind.
- Die Einfriedung zu den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Gehölzstreifen zulässig, in die ein max. 1,20 m hoher Maschendraht- oder Holzzaun eingezogen werden kann.

4. **Pflanzgebot für den Vorgartenbereich**

- Im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße ist min. ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

5. **Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den Nr. 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschriften errichet oder ändert.
- Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 87 Abs. 3 LBO mit einer Geldstrafe bis zu 250.000 € geahndet werden.

Hinweise

Denkmalschutz
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Telekommunikationslinien
Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.sarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und diese dem Oberbergamt mitzuteilen.

Niederspannungsfreileitung
Im Plangebiet befindet sich eine Niederspannungsfreileitung mit einem Holzmast der energis-Netzgesellschaft mbH.
Baumaßnahmen in der Nähe dieser Einrichtungen (Holzmast, Niederspannungsfreileitung) sind vor Baubeginn mit der Organisationseinheit B SN-III der energis-Netzgesellschaft mbH, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
Die elektrische Versorgung für das geplante Wohnhaus wird über das örtliche Freileitungsnetz der energis-Netzgesellschaft mbH erfolgen. Dadurch kann der Holzmast entfallen. Eine Erdgasversorgungsleitung ist in der Fichtenstraße nicht verlegt.

Kabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH
Am Rande des westlichen Plangebietes verläuft eine Kabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der o. g. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.
Eine Änderung der Kabellage ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH.
Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, eine Zisterne zwecks Nutzung des Niederschlagswassers und Entlastung der Mischwasserkanalisation vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation vorzusehen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211, 760).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Während der COVID-19-Pandemie findet das PlanSIG Anwendung.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans „Fichtenstraße“ im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 13 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 03.12.2021 zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.03.2022 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Fichtenstraße“ wurde in der Sitzung am 08.03.2022 vom Gemeiderat der Gemeinde Kleinblittersdorf als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Fichtenstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Kleinblittersdorf, den 07.04.2022

Gemeinde Kleinblittersdorf - 14 -

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

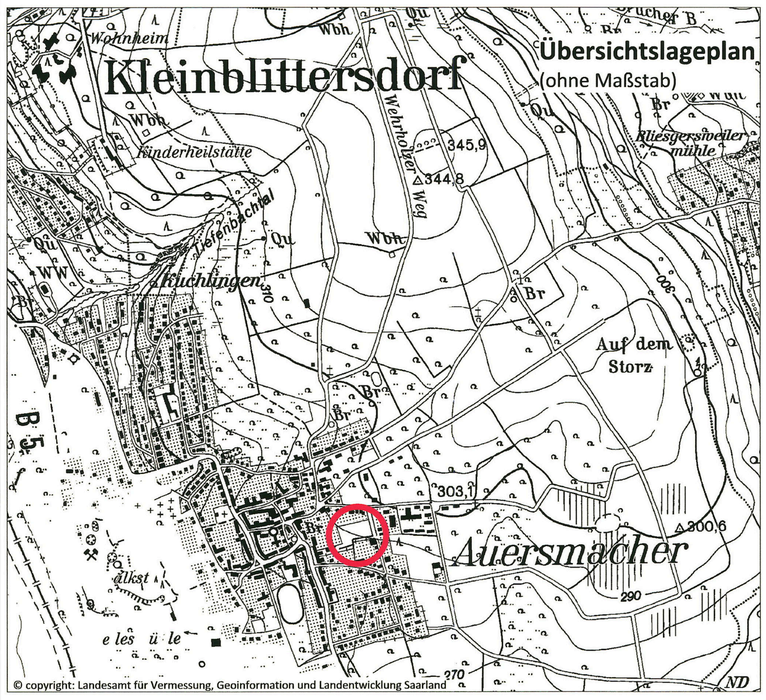
Der Beschluss der Teiländerung des Bebauungsplans „Fichtenstraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Fichtenstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Kleinblittersdorf, den 20.04.2022

Gemeinde Kleinblittersdorf - 14 -

Der Bürgermeister



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	KLB-ÄND-FICHT-21-013	679 x 585 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	08.03.2022	Dipl.-Geogr. T. Eisenhut M. Sc. S. Morreale

Gemeinde Kleinblittersdorf / Ortsteil Auersmacher

Teiländerung des Bebauungsplans "Fichtenstraße"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com