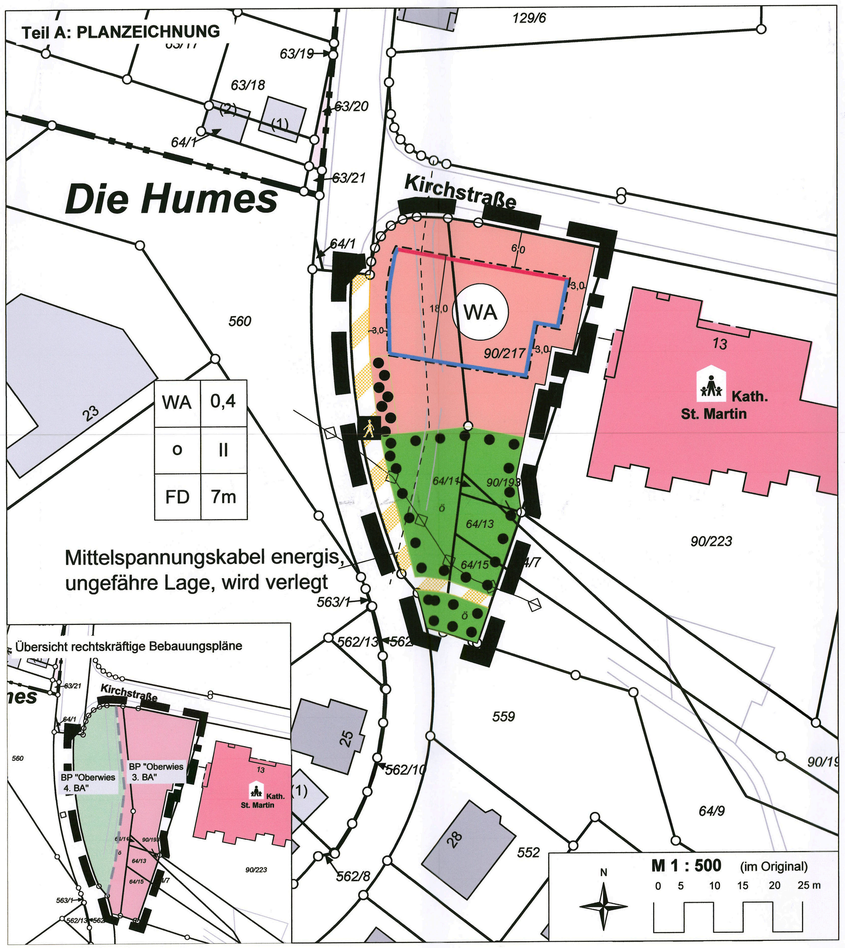
Stadt Püttlingen Bebauungsplan "Engelfanger Schacht / Kirchstraße"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse
5 Dachform
6 maximale Gebäudeoberkante (GOKmax)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung, hier: Fußweg, nicht genau eingemessen

5. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

verrohrter Bach, ungefähre Lage

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

7. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ungefähre Lage Mittelspannungskabel energis, wird verlegt

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) von 7m festgesetzt. Bezugspunkt ist das Straßenniveau der Kirchstraße, in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Weiterhin wird zur Kirchstraße hin eine Baulinie festgesetzt (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand bis zur rückwärtigen Baugrenze allgemein zulässig. Des Weiteren sind Stellplätze im Bereich zwischen der Baulinie und der Kirchstraße allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Der vorhandene Fußweg wird als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

8. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Der verrohrte Bachlauf wird als unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage festgesetzt.

9. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im südl. Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) festgesetzt. Ein Kinderspielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist allgemein zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Pro Grundstück ist 1 Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

Im Sinne des Insektenschutzes wird empfohlen, zur Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z-B- RSM 2.4 - Gebrauchsrasen mit Kräutern) zu verwenden.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Da die Grünflächen bereits mit größeren Gehölzen bewachsen sind, wird die Fläche mit der Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB überlagert. Der vorhandene Strauch- und Baumbestand innerhalb der späteren Gärten ist so weit möglich zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Im Bebauungsplan sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Es wird festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Straße „Zum Engelfanger Schacht" bzw. in den vorhandenen Bach einzuleiten. Gem. § 49a Abs. 4 SWG (Saarländisches Wassergesetz) ist Niederschlagswasser, das in einer vorhandenen Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung getrennt behandelt zu werden ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen zur getrennten Behandlung außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.
- Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen und zur Zurückhaltung des ersten Regenstoßes ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Überlauf (langsam) in die Kanalisation bzw. in einem Vorfluter (böschungsgleich) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss 1 m³ je 50 m² versiegelter Grundstücksfläche aufweisen. Jedoch muss für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m³ vorgehalten werden. Die Drossel muss einen Abfluss von 0,4 l/s gewährleisten.
- Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig, Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

- artenschutzrechtliche Hinweise:
  - Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen sind nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
  - vorsorgliche Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartiere von Fledermäusen
  - Für die Entfernung von Bäumen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Püttlingen ist ein Rodungsantrag zu stellen und es ist eine Ersatzpflanzung notwendig.
- Es wird empfohlen, die Dächer der Gebäude zu begrünen.
- Hinweise zur Entwässerung:
  Jedes Grundstück muss einen mit einem Übergabeschacht verbundenen unmittelbaren Anschluss an den Abwasserkanal haben, im Gebiet des Trennverfahrens je einen Anschluss an die Abwasserkanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser.

  Einläufe, Sinkkästen, Ausgüsse usw., die tiefer als die vorgesehene oder vorhandene Rückstauebene liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet sind, müssen durch Absperrvorrichtungen gegen Rückstau gesichert sein (DIN 1986. Als Rückstauebene gilt für alle Bereiche des Ortsnetzes mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle. Jede Absperrvorrichtung muss aus einem handbedienten und einem davon unabhängigen und selbsttätig wirkenden Verschluss bestehen (DIN 1997).
- sonstige Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

  Telekom
  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

  energis
  Im Geltungsbereich befinden sich zwei Mittelspannungskabel, eine Wasserversorgungsleitung mit Zubehör, eine Erdgasversorgungsleitung und ein Straßenbeleuchtungskabel mit zwei Leuchtpunkten.

  Das Mittelspannungskabel besitzt einen Schutzstreifen von 2 m (jeweils 1 m zu beiden Seiten der Leitungsachse).
  Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen im Einzelfall mit der energis abgestimmt werden, um die Sicherheit der Strom-, Wasser- und Gasversorgung zu gewährleisten und die Gefährdung von Personen und Sachen auszuschließen.

  EVS
  Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

  LUA
  Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Schädliche Bodenveränderungen sind jedoch nicht auszuschließen. Werden im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
  Bei der geplanten Bebauung darauf zu achten ist, dass der Gewässerrandstreifen gem. § 56 SWG eingehalten wird. Auch eine Überbauung verrohrter Gewässerabschnitte ist grundsätzlich untersagt, kann aber ggfs. im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens unter Auflagen zugelassen werden.

  Denkmalamt
  Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht direkt betroffen. Sollten im Zuge der Maßnahmen Anlagen der ehemaligen Westbefestigung sichtbar werden, bittet das Landesdenkmalamt um Rücksprache zur Überprüfung der Denkmalwürdigkeit mit der Inventarisation des Landesdenkmalamtes. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf§ 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

  Kampfmittel
  Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

  Bergbau
  Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes nicht hervor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

  Gesundheitsamt
  Auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung, sowie der entsprechenden technischen Regelwerke wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durchArtikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057 (Nr. 25))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl I, S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zul. geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Satzung der Stadt Püttlingen zum Schutz der Bäume in der Stadt Püttlingen , September 2009

1. Änderungssatzung der Stadt Püttlingen über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Entwässerungs- und Abwassereinigungsanlage, zuletzt geändert am 15.05.2019

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Engelfanger Schacht / Kirchstraße" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2021 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 13.10.2021geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 13.10.2021 den Bebauungsplan "Engelfanger Schacht / Kirchstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Engelfanger Schacht / Kirchstraße" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 03.11.2021 — Die Bürgermeisterin Meiser

STADT PÜTTLINGEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Engelfanger Schacht / Kirchstraße" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) 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 13.12.2021 — Die Bürgermeisterin Meiser

STADT PÜTTLINGEN

Stadt Püttlingen

"Engelfanger Schacht / Kirchstraße"

BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die
Stadt Püttlingen
Völklingen, im Oktober 2021

agsta UMWELT