

LEGENDE

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



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Mischgebiet (MI)

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

1	2
3	4
5	

Nutzungsschablone

1 Baugebiet

2 Grundflächenzahl

3 Bauweise

4 maximale Traufhöhe, außer beim MI2: dort maximale Gebäudeoberkante (GOKmax), beim WA2 und WA3 zusätzlich maximale Firsthöhe

5 zulässige Dachformen (SD=Satteldach, PD=Pulldach, FD=Flachdach) und Dachneigung, mit Kreis zwingend



Stellung baulicher Anlagen

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



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)



Gemeinbedarfsflächen



Kindergarten



Kirche

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



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg



Parkplatz

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgrün

8. Flächen für Forstwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Waldfläche

8. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen, nicht eingemessen



Bestandsgebäude



Waldabstandslinie 30m

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 werden **Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA5)** gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. 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.

Weiterhin werden **Mischgebiete (MI1-MI2)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten vom Bebauungsplan ausgeschlossen sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird weiter festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für die WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die MI wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die maximale Traufhöhe festgelegt (WA1-WA5, MI1, siehe Plan). Für das WA 2 und WA3 gilt zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 13 m.

Für das MI2 wird die maximale Gebäudeoberkante festgelegt (siehe Plan).

Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßendecke auf der Gebäudeseite, die für die Hausnummerierung relevant ist, in Höhe der Gebäudemitte.

Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudeoberkante gleich der maximal zulässigen Traufhöhe.

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 alle Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt.

4. Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt (Zweckbestimmung Kirche sowie Kindergarten).

5. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand und dessen Verlängerung zulässig. Ebenso sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand und dessen Verlängerung zulässig. Gilt erst ab Vorderkante Baulinie / Baugrenze.

6. 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.

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

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Weiterhin werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Parkplatz) festgesetzt.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Erholungsgrün) festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist ein Kinderspielfeld allgemein zulässig.

9. Forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Im Bebauungsplan werden Waldflächen festgesetzt. Vorhandene Teiche, Bäche und Wege sind 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 (sofern nicht ohnehin schon begrünt). Je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist 1 Baum oder 5 Sträucher zu pflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste, beispielhaft).

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* (Eingriff. 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

II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform

Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Nutzungsschablonen (entweder Flachdach, Satteldach oder Pultdach). Ebenso wird die Dachneigung festgesetzt.

Dachaufbauten / Gauben

Dachaufbauten / Gauben sind in allen Baugebieten außer im WA1 zulässig, jedoch nur bis maximal 50 % der Gebäudebreite. Frontgleiche Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dachbegrünung / Solar

Die Dächer sind entweder als extensives Gründach zu gestalten und/oder zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Dabei muss mindestens 50% der technisch und wirtschaftlich möglichen Dachfläche mit Bepflanzungen bzw. mit Anlagen der Solarenergie bedeckt sein.

Vorgärten / Einfriedungen

Stein- und Schottergärten sind vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zur optischen Gestaltung dürfen jedoch maximal 25 % der Vorgartenfläche mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen bedeckt werden. Wege und Stellplätze zählen hier nicht dazu.

Einfriedungen in Vorgärten in Form von Zäunen oder Mauern sind in einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt: Der Vorgarten ist auf der Seite, auf der sich der Eingang befindet.

Stellplätze

Pro neu geschaffener Wohneinheit sind 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG werden nachrichtlich übernommen.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

V. HINWEISE

artenschutzrechtliche Hinweise:

- Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vor Aufstockung oder Abriss auf Fledermäuse und Brutvögel zu überprüfen.
- Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen sind diese auf Besatz durch Reptilien und Tagfalter zu untersuchen
- Zur Förderung der Biodiversität empfiehlt das LUA die fachgerechte Anbringung künstlicher Nisthilfen (z.B. Mauerseglernisthilfen oder Fledermauskästen) an den Gebäuden. Ersatzquartiere sind insbesondere dann erforderlich, wenn bereits bestehende Quartiere durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen entfernt werden müssen. Bei fest installierter Außenbeleuchtung sollte auf insektenfreundliche Leuchtmittel zurückgegriffen werden.

sonstige Hinweise

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Die energis Netzgesellschaft mbH und die energis GmbH betreiben im Plangebiet Versorgungsanlagen. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der energis abzustimmen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter dem genannten Gebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen. Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 50 Jahre zurück, so dass die Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Zukünftiger Steinkohlenbergbau ist nicht mehr geplant.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

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

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neugefasst sowie § 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500)

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ des Saarlandes in der Fassung vom 13. Juli 2004, geändert durch Verordnung vom 27. September 2011 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 342)

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur), des Saarlandes in der Fassung vom 13. Juli 2004, geändert durch Verordnung vom 27. September 2011 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberwies III. Bauabschnitt, 2. Änderung" 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 03.10.2024 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 04.10.2024 bis einschließlich 04.11.2024 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 03.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2024 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 11.12.2024 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 11.12.2024 den Bebauungsplan "Oberwies III. Bauabschnitt, 2. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Oberwies III. Bauabschnitt, 2. Änderung" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 06.02.2025

Die Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss wurde am 13.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Oberwies III. Bauabschnitt, 2. Änderung", 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 14.02.2025

Die Bürgermeisterin

