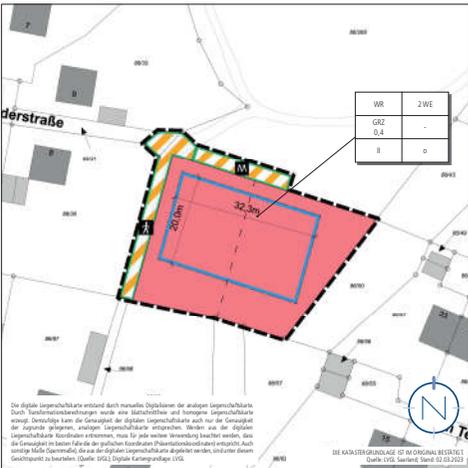


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB LV.M. § 3 BAUNVO  
**REINES WOHNGEBIET WR**  
GEM. § 3 BAUNVO  
zuzulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
unzulässig sind:  
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsbergsgewerbes,  
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB LV.M. §§ 16-21A BAUNVO
- GRÜNDLÄCHENZAHL**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB LV.M. § 19 BAUNVO  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
mitzurechnen.  
Im Baugebiet darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB LV.M. § 20 BAUNVO  
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 11 Vollgeschosse begrenzt.
- BAUWEISE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB LV.M. § 22 BAUNVO  
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB LV.M. § 23 BAUNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vordringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend, (s. ergänzend auch Festsetzungen zu Stellplätze)
- FÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB LV.M. § 12 BAUNVO  
Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN JE WOHNHEINHEITEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB  
Siehe Plan.  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
Siehe Plan.
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
Siehe Plan.

## 9. ANPENLUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartentflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Zur Eingrünung sind je Grundstück mindestens 2 standortgerechte Laubbauhochstamm / Stammbohlen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stech-Eichen (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Haribuche (Carpinus betulus),
- hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben und in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) (<http://lp.nabu.de/medien/alm/imaget/np/umwelt/streuobst.pdf>), der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland ([www.gartenbauvereine.de/saarland\\_f Rheinland-pfalz/index.php?tree=obstsorten](http://www.gartenbauvereine.de/saarland_f Rheinland-pfalz/index.php?tree=obstsorten)) und der Broschüre „Ablösensorten im Saarland“ des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (SH) gemessen in 1 m Höhe.

Es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

## 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

- Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)**
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet wird an das vorhandene System angeschlossen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)**
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
  - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
  - Dach- und Außenwände, Innenwände und Balkenlagen sind unzulässig.
  - Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begünstigt werden.
  - Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Größtlich mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserrechte oder nicht durchwurzbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Minerale Spielabdeckungen für z.B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.
  - Je Wohnheinst 2 Stellplätze nachzuweisen.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschließenden Verfahren gem. § 13a BauGB teilgelandet. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umverteilung nach § 3 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der früheren Unterteilung und Ertüchtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 3. Teilerklärung des Bebauungsplans „Auf dem Lehbesch“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf dem Lehbesch“ aus dem Jahr 1966.
- Sind im Plangebiet Anlagen oder altanwendungsbefreite Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über erhebliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz als Untere Bundeschutzbehörde zu informieren.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SBoSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SBoSchG (Ordnungsgleichheit) hingewiesen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzuziehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauauführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BtmschG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzmtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebölzche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besetzen“.
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauarbeiten durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsdosen. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Körperung durch eine bauauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Baamr der Stadt Ottweiler möglich.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur 3. Teilerklärung des Bebauungsplans „Auf dem Lehbesch“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Teilerklärung dieses Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Teilerklärung des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschließenden Verfahren teilgelandet. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umverteilung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Teilerklärung des Bebauungsplans „Auf dem Lehbesch“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 3. Teilerklärung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, tritt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich auslegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB); ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeklärt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgt durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_ Das Ergebnis wurde denjenigen, die

Ottweiler, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Ottweiler, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Auf dem Lehbesch, 3. Teilerklärung Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Ottweiler



Bearbeiter im Auftrag von  
Stadt Ottweiler  
Illinger Straße 7  
66564 Ottweiler

Stand der Planung: 24.05.2023  
**ENTWURF**

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End



## BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM LEHBESCH" (1966)



- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB LV.M. § 12 BAUNVO  
Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN JE WOHNHEINHEITEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB  
Siehe Plan.  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
Siehe Plan.
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
Siehe Plan.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I S. 6).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I S. 6).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnerverordnung - 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2340).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I S. 5).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDoSchG) (Art. 2 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtbl. I S. 204).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtbl. I S. 648).
  - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDoSchG) (Art. 2 des Gesetzes Nr. 1544) zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Gesetz zur Ausfüllung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).