

Stadt Ottweiler - Bebauungsplan "Blieszentrum II"



LEGENDE					
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)				
Urbanes Gebiet	private Grünfläche				
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5. Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)				
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) IV Zahl der Vollgeschosse	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft				
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Strüchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)				
a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen				
Nutzungsschablone	7. Sonstige Planzeichen				
<table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> </table> 1 Baugebiet 2 Grundflächenzahl 3 Bauweise 4 max. Zahl der Vollgeschosse	1	2	3	4	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1	2				
3	4				
	Überschwemmungsgebiet (Neufestsetzung ÜSG ab 2018, generalisiert)				
	rechtskräftiger Bebauungsplan "Blieszentrum"				

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäftsbauwerke, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungstischen und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO wird für das MU eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Für das Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt (V, siehe Plan).

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudeteile von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist, Gebäudeteile kleiner 50 m sind ebenfalls zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb des gesamten Baugebiets zulässig.
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 fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen
Auspflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z. B. RSM 2.4) zu verwenden.
Weiterhin wird festgesetzt, dass alle 5 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume: *Leopoldsdulzholz (SILV 16-18 cm) und Heister (2 x u. N. 150-200); Acer platanoides (Cottahorn); für Stellplätze: Sorten: Columnar "Lini", "Olmsted", Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigata“ (Pyramiden Hainbuche), Pinus sylvestris (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).*
Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtlerkonferenz) ist zu achten. Bei Neupflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Bebauungsplan werden entlang der Blies Flächen zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) (Unterhaltung und Pflege des Gewässerandrangefrens) werden nachdrücklich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesetzlich geregelte Uferaum von 5m ist einzuhalten.
Das Überschwemmungsgebiet der Blies wird ebenfalls nachdrücklich übernommen.

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

IV. HINWEISE
Achtungszuständige Hinweise:
Folgende Maßnahmen werden vorgesehnen:
- Rodungs-/ Freisetzungsgarbeln dürfen nur im gem. BnAtSchV vorgegebenen Zeitraum 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sind vor Abriss auf Flieðermaurorkommen bzw. Gebäudebrücker zu untersuchen
Bodenschutzrechtliche Hinweise:
Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBöSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Sonstige Hinweise:
• Denkmäler
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern (§ 16 Abs. 1 SächSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SächSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SächSchG (Ordnungsvorgängen) wird ebenfalls hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzonenverordnung (PlanVZ) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 geändert worden ist

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) 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 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Baordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 16. Februar 2004 (Amtsblatt S. 622), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

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

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunale Selbstverwaltungsorgane (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2022 (Amtsbl. I S. 1296)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629; 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am ... 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Blieszentrum II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... 2023 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom ... 2023 bis ... 2023 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am ... 2023 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 2023 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am ... 2023 in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf genehmigt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Texte) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ... 2023 bis einschließlich ... 2023 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung werden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... 2023 örtlich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 2023 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am ... 2023 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am ... den Bebauungsplan "Blieszentrum II" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ottweiler, den ... 2023 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Die Satzungsbestimmungen sind am ... 2023 örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Blieszentrum II" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Ottweiler, den ... 2023 Der Bürgermeister

STADT OTTWEILER

"Blieszentrum II"

BEBAUUNGSPLAN
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im Februar 2023