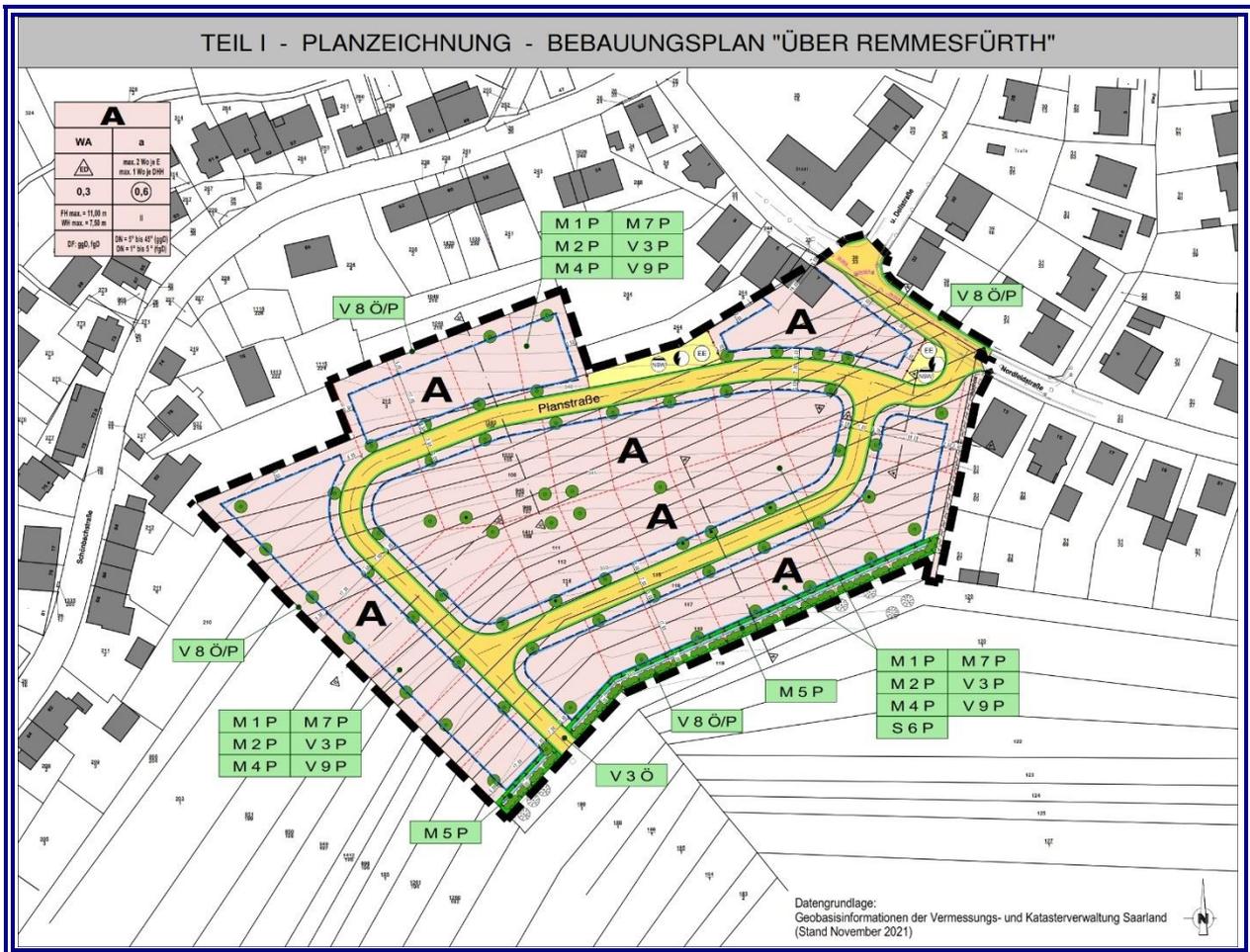


BEBAUUNGSPLAN

„Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Stand: Vorentwurf (21.11.2024)



Auftraggeber:
Stadt Ottweiler



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
✉ artec@email.de
☎ 06371 - 94 25 169

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 9
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 11

Teil III

- Begründung _____ Seite 19

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 39

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung
[wird im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung ergänzt]

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E *[wird im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung ergänzt]*
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept *[wird im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung ergänzt]*

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -



Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet, Bereich A, ist in Teil I Planzeichnung eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-
betriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO i.V.m. Textfestsetzung Nr. 1.2.2 für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit 0,3 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit 0,6 festgesetzt.

1.2.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit maximal II (zwei) festgesetzt.



1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, ist die Höhenlage der in Teil I - Planzeichnung festgesetzten Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße „Planstraße“ oder der „Nordfeldstraße“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straßenachse der „Planstraße“ bzw. zur Oberkante Randeinfassung Hinterkante angrenzender Gehweg „Nordfeldstraße“.

Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse „Planstraße“ bzw. Hinterkante angrenzender Gehweg „Nordfeldstraße“ ergibt.

Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Bezugspunkt maßgeblich.

Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

[die Höhenangaben der Straßenachse werden im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung entsprechend der Straßenplanung ergänzt]

1.3.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

1.3.3 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum Abschluss der Wand bzw. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

1.3.4 Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen die maximale Firsthöhe der Gebäude (FH max.) mit 11,00 m und die maximale Wandhöhe der Gebäude (WH max.) mit 7,50 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.

Für Gebäude mit einem innenliegenden flach geneigten Dach (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) ist bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen die maximale zulässige Wandhöhe (WH max.) einzuhalten.

Durch Dacheinschnitte (siehe Teil II, Ziffer 2.2) bedingte zurückgesetzte / eingerückte Gebäudewände sowie Zwerchhäuser mit Zwerchdach bleiben bei der Bemessung der Wandhöhe (WH max.) außer Betracht.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die straßenseitige Länge eines Einzelhauses maximal 20 m und die straßenseitige Länge einer Doppelhaushälfte maximal 10 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Saarländischen Landesbauordnung (LBO).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Teil II, Ziffer 1.6 und Ziffer 1.8 aufgeführt.

1.6 Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Wintergärten, überdachte und nicht überdachte Terrassen als Teil der Hauptanlage dürfen in einer Breite von maximal 5 m die straßenabgewandten Baugrenzen unter Einhaltung des 3 m-Grenzabstandes bis zu 2 m überschreiten. Selbständige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

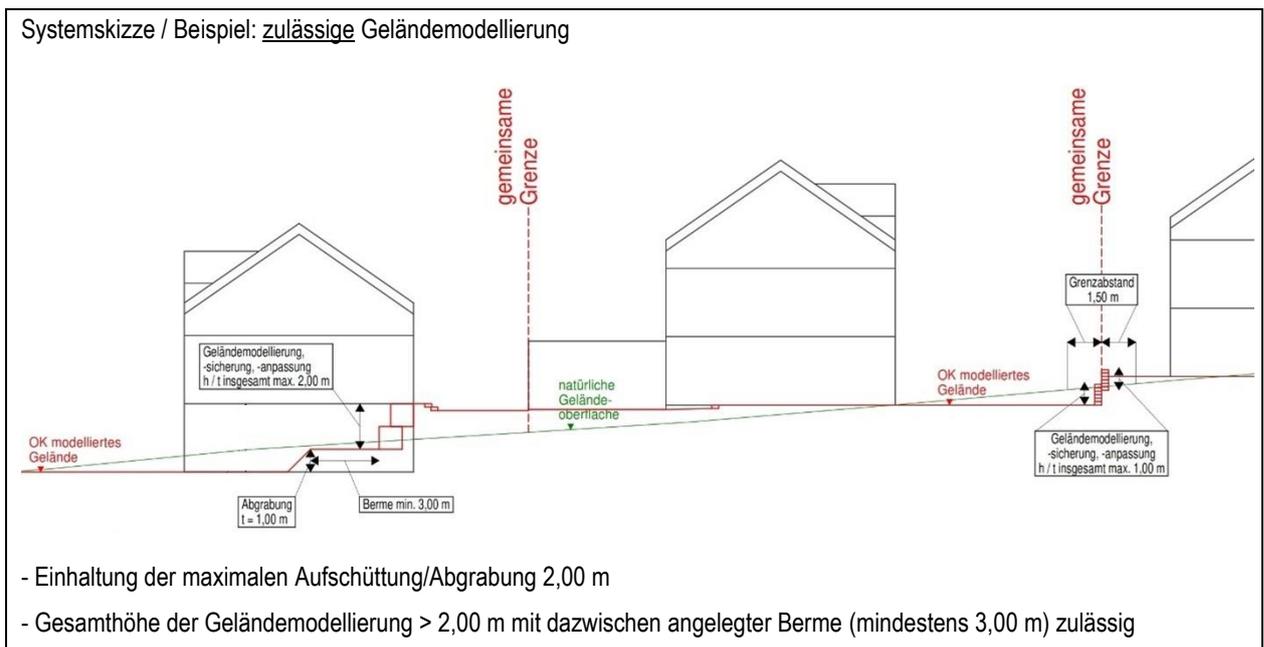
1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung des an das errichtende Gebäude angrenzende Gelände und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Findlinge, Schotterkörbe (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteine, Mauerscheiben,
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. einer vollflächigen Begrünung sowie
- Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen)

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörper und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen und die Höhenangaben baulicher Anlagen in Teil II, Ziffer 1.3, eingehalten werden.

Zwischen zwei Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen ist eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffellung auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen.

Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen sind bei gemeinsamen tal-/bergseitigen Wohngrundstücksgrenzen im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und 1,50 m-Grenzabstand nur bis zu einer Höhe / Tiefe von insgesamt 1,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.



1.7.2 Straßenseitige Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

1.7.3 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen maßstabsgetreu durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.



1.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.8.1 Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen jedoch unzulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.8.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Bei allseitig offen ausgeführten Carports und Carports mit bis zu 50 m² Grundfläche ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten. Für Carports, die nicht allseitig offen sind oder eine Grundfläche von mehr als 50 m² aufweisen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

1.8.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch unzulässig zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche - mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter), unterirdischen Zisternen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.

1.8.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.8.5 Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sowie E-Ladestationen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“.



1.11 **Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Siehe Darstellung/Einschrieb in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“. Innerhalb der Versorgungsflächen sind zulässig:

- Anlagen der Versorgung mit Elektrizität (Trafostation),
- Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

1.12 **Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“:

- Hauptabwasserleitung Mischwasserkanal (Bestand),
- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung), *[wird ergänzt mit weiterer B-Planbearbeitung]*
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Planung). *[wird ergänzt mit weiterer B-Planbearbeitung]*

1.13 **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig:

- Unterirdische Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser.
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

1.14 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

[wird abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

1.14.1 Maßnahme M 1 P: Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind erstmalig hergestellte Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.14.2 Maßnahme M 2 P: Flachdächer, flachgeneigte und geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen.

Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die durchwurzelbare Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind zu beachten). Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und einheimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind auch dann zu begrünen, sofern darauf flächige Anlagen zur Energiegewinnung (siehe Teil II, Ziffer 1.16) errichtet werden.



Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

Die extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.14.7) dar und kann mit den privaten Rückhalteinrichtungen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.7) kombiniert werden. Mit entsprechendem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht und zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Rückhalteinrichtungen oder der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Verlauf der Planstraße zugeführt werden.

- 1.14.3** Maßnahme V 3 Ö/P: Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

- 1.14.4** Maßnahme M 4 P: Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Zulässig ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nur bei dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen.

Vorgartenflächen¹ sind unter Berücksichtigung der benötigten Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten oder sonstigen zulässigen Nutzungen nach den vorher genannten Prinzipien anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig. Die gärtnerisch anzulegende Vorgartenfläche hat mindestens 50 % der gesamten Vorgartenfläche zu betragen.

Die Ausbildung von Flächen mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) als Hauptgestaltungselemente, s.g. Steingärten, ist nur dann zulässig, wenn diese gegenüber der jeweiligen im Zusammenhang stehenden Vegetationsfläche (z.B. Vorgartenfläche, Garten, usw.) untergeordnet sind (nicht größer als 10% der Vegetationsfläche). Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie für Flächen, die eine strukturreiche, pflanzen- und tierartenreiche Ausprägung besitzen werden, sind erlaubt.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, ist je angefangener 460 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

Vorschläge für die Bepflanzungsmaßnahmen finden sich in Teil II, Ziffer 3.20.

¹ Vorgartenflächen bilden den Teil des Baugrundstücks zwischen Straßenbegrenzungslinie, der straßenzugewandten Gebäudefassade und deren gedachten Verlängerung bis zum Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen.



1.14.5 Maßnahme M 5 P: Gemäß Plandarstellung (siehe Teil I - Planzeichnung) ist entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze (nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 119) eine mit Gehölzen bestandene / abgegrenzte Entwässerungsmulde zur Aufnahme des überschüssigen Außengebietswassers auszubilden.

Im Vorfeld zur Anpflanzung der Gehölze ist die Muldenfläche mit einer gebietsheimischen, standortgerechten und kräuterreichen Saatmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) anzusäen. Die weitere Entwicklung der Gräser- und Kräuterfluren erfolgt durch Sukzession.

Im Anschluss ist eine zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.20) entlang der südlichen Grenze der Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar in der auf die Anzeige der abschließenden Fertigstellung nach § 79 Abs. 1 LBO folgenden Vegetationsphase durchzuführen.

1.14.6 Maßnahme S 6 P: Der gemäß Plandarstellung gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Bauarbeiten im Umfeld gem. DIN 18920 zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig.

1.14.7 Maßnahme M 7 P: Das auf den befestigten Baugrundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und / oder zur Verdunstung / Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie der überdachten Stellplätze) bereitgestellt werden kann. Überlaufleitungen können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.14.2) mit den privaten Rückhalteinrichtungen kombiniert werden.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs-/ Ausführungsplanungen zu bringen.

1.14.8 Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken - mit Ausnahme der Pflanzmaßnahmen gemäß Teil II, Ziffer 1.14.5 - sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

1.15 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“:

- Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Ostsaar GmbH.



1.16 Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind je Baugrundstück Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mindestens 2 kWp auf den Dächern der erstmals errichteten Hauptgebäude zu installieren. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig.

1.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

[Plandarstellung erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans und der Straßenplanung]

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.



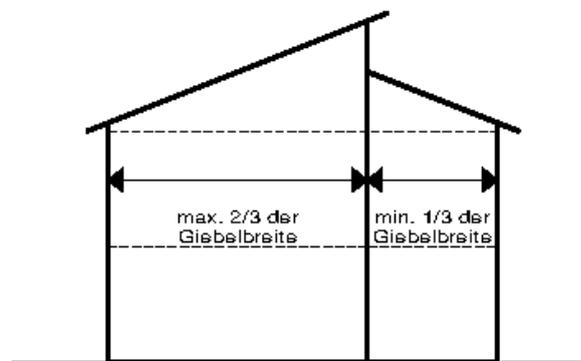
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr.1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

- gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45°,
- innenliegende flachgeneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung zwischen 1° und 5°.

Bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten.



Tonnendächer sind unzulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sowie zur Herstellung von untergeordneten erdgeschossigen An- und Vorbauten und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Dachgauben, Zwerchgiebel, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach sind nur zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

Einzelne Dachgauben / Zwerchhäuser dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein.

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen (einschließlich Sockelmauer) darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern zum Zwecke der Grundstücksbegradigung sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig.

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.



2.4 Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Für Fassadenbegrünungen können Kletterpflanzen der Gehölzliste verwendet werden (siehe Teil II, Ziffer 3.20).

Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der Dachflächen aufeinander abzustimmen. Werden Doppelhaushälften nicht in einem Zug errichtet, hat sich die Gestaltung beider Hälften nach dem zuerst errichteten Gebäude zu richten.

2.5 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

Vorschläge für die Bepflanzungsmaßnahmen finden sich in Teil II, Ziffer 3.20.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung und Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie werden mit den vorgebrachten Anregungen durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens aktualisiert und ergänzt.

Die in Teil II, Ziffer 3. ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke, Verwaltungsvorschriften sowie Arbeits- und Merkblätter können bei der Stadtverwaltung Ottweiler, Illinger Straße 7, 66564 Ottweiler, eingesehen werden.

Klimaschutz und Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte, wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen und heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter: „https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf.“

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeineffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Um Überflutungen von Gebäuden infolge von Starkniederschlagsereignissen zu vermeiden, sollten entsprechende Vorsorge-, Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Es wird auf die von der Stadt Ottweiler gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge im Faltblatt „Starkregen kann auch Sie treffen!“ hingewiesen; zu finden unter: „<https://www.ottweiler.de/gewerbe/images/stories/hoffmann/13062018starkregen.pdf>“.

Hinweise zum Starkregenrisikomanagement sind z.B. auch in den Broschüren „Starkregen - Was können Kommunen tun?“ und „Wassersensibel planen und bauen in Köln“ beschrieben; zu finden unter:

„https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Wasser/Hochwasser/Leitfaden_Starkregen_Kommunen.pdf“ bzw.

„<https://www.steb-koeln.de/Redaktionell/ABLAGE/Downloads/Broschüren-Veröffentlichungen/Gebäudeschutz/Leitfaden-Wassersensibel-planen-und-bauen.pdf>“.



3.3 Regenwassernutzung

Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Die Stadt Ottweiler fördert die Ausstattung von Gebäuden mit Regenwasseranlagen und die Anlage von ortsfesten Regenrückhalteanlagen, um den Verbrauch von hochwertigem Grundwasser/Trinkwasser durch die Verwendung von Niederschlagswasser zu verringern. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen nach den Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen beim Bau von Regenwasseranlagen in der Stadt Ottweiler besteht nicht. Die Stadt Ottweiler entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel. Die Zuschüsse sind bei der Stadt Ottweiler, Bau- und Umweltamt, Goethestraße 13a, 66564 Ottweiler, unter Verwendung von Antragsvordrucken zu beantragen.

Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist der Stadt Ottweiler anzuzeigen. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten.

Bodenschutz und Baugrund

3.4 Baugrunduntersuchungen

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.5 Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten; jeweils zu finden unter: „<https://www.gesetze-im-internet.de>“.

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

3.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz) und des SWG (Saarländisches Wassergesetz) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Die AwSV ist abrufbar unter: „www.gesetze-im-internet.de“.



3.7 Radonprognose

Aufgrund der Messergebnisse des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz ist die Stadt Ottweiler mit seinen Stadtteilen nicht als Radonvorsorgegebiet auszuweisen, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radonberatungsstelle des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken (Telefon 0681/8500-1222, E-Mail: lua@lua.saarland.de) zur Verfügung.

3.8 Bodendenkmäler

Es wird auf das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt I 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629) hingewiesen. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

3.9 Altlasten oder altlastverdächtige Flächen

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 (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.10 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch geeignete private Fachunternehmen (kostenpflichtig) wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem LPP - Landespolizeipräsidium, Abt. Kampfmittelbeseitigung zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion / Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist jedoch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Hochbau, Tiefbau

3.11 Brandschutz

Die Landesbauordnung Saarland (LBO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Der Löschwasserbedarf ist mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW - Arbeitsblatt W 405, W 400-1 in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge betragen.



3.12 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.13 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.14 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.15 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632), einzuhalten.

3.16 Notwendige Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) maßgebend.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports (mindestens 5,00 m Länge) gilt als eigenständiger Stellplatz.

Technische Infrastruktur

3.17 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer frühzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage und Dimensionierung von Leitungszonen oder Erschließungsflächen zu erkundigen, um eine geordnete Koordinierung der Maßnahme zu gewährleisten und damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten. Downloadmöglichkeit: „https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftService/custom/sako/docs/Merkheft_fuer_Baufachleute_2016-05.pdf“.

Bei Tiefbauarbeiten sind die Anweisungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Leitungsauskünfte und Einweisungspläne sind über die jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu erhalten.



Die Kabelschutzabweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie das Merkblatt der inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH sind bei Grabarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die Regelwerke (RAS-LP4) beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

3.18 Artenschutzrechtliche Hinweise i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.18.1 Maßnahme V 8 Ö/P: Bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG.

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

3.18.2 Maßnahme V 9 P: Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Autoren: Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth; Mitherausgeber: Wiener Umwelthanwaltschaft (WUA), Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV), collabs//Biologische Station Hohenau-Ringelsdorf; Download unter: https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf).

3.18.3 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen wurde § 41a in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen - technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt werden. Der Gesetzgeber erstreckt diese Verpflichtung auch auf Fälle der wesentlichen Änderung von Beleuchtungen.

Zur Minimierung von Auswirkungen z.B. auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte die Dauer der privaten Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.19 Landespflegerische Empfehlungen

[wird ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

3.19.1 Vogelfreundliches Bauen

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Informationen und Hinweise hierzu sind in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ enthalten (Downloadmöglichkeit siehe Teil II, Ziffer 3.18.2).



3.19.2 Dachbegrünung

Die Stadt Ottweiler ist bemüht, Dachbegrünungen in Ottweiler und in den Stadtteilen in Form von Zuschüssen zu fördern. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen nach den Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen für Dachbegrünungen in der Stadt Ottweiler besteht nicht. Die Stadt Ottweiler entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Die Zuschüsse sind bei der Stadt Ottweiler, Bau- und Umweltamt, Goethestraße 13a, 66564 Ottweiler, unter Verwendung von Antragsvordrucken zu beantragen.

3.19.3 Freiflächengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sind folgende Leitsätze bei der Gestaltung von Grünflächen anzuwenden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineräldüngern,
- Fassadenbegrünung.

3.19.4 Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sollten naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) verwendet werden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.20) vorgenommen werden. Betonbauteile oder sonstige Materialien sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

3.20 Gehölzliste

[wird abgeglichen mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

| | | |
|---|---|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> i. V. <i>Sorten</i> | - | Kegel-Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata' | - | Säulen-Hainbuche |
| <i>Crataegus</i> 'Paul's Scarlet' | - | Rotdorn |
| <i>Betula pendula</i> 'Fastigiata' | - | Birke |
| <i>Malus triloba</i> | - | Zierapfel |
| <i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers' | - | Schwedische Mehlbeere |

Obstgehölze (Auswahl)

| | | |
|------------------|---|---------------------------|
| Apfelsorten z.B. | - | Brauner Matapfel |
| | - | Brettacher |
| | - | Goldrenette von Blenheim |
| | - | Gravensteiner |
| | - | Kaiser Wilhelm |
| | - | Rheinischer Winterraumbur |
| | - | Schöner aus Boskoop |



| | | |
|--------------|---|-----------------------|
| Birnensorten | - | Blutbirne |
| | - | Gute Graue |
| | - | Köstliche von Charneu |
| | - | Pastorenbirne |
| Zwetschge | - | Hauszwetschge |

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

| | | |
|---------------------------|---|---------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - | Berberitze |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche (Heckenpflanze) |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster (Heckenpflanze) |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Ribes alpinum</i> | - | Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hecken-Rose |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen

▪ Selbstklimmer:

| | | |
|------------------------------------|---|-------------|
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | | |
| <i>Veitchii</i> | - | Wilder Wein |
| <i>Hedera helix</i> | - | Efeu |

▪ Gerüstkletterpflanzen:

| | | |
|----------------------------|---|-----------|
| <i>Clematis Hybr.</i> | - | Waldrebe |
| <i>Polygonum aubertii</i> | - | Knöterich |
| <i>Lonicera heckrottii</i> | - | Geißblatt |
| <i>Wisteria sinensis</i> | - | Blauregen |

Stauden für Mauern

▪ Sonnige Standorte

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------|
| <i>Dianthus cathusianorum</i> | - | Kartäusernelke |
| <i>Euphorbia spec.</i> | - | Wolfsmilch-Arten |
| <i>Saxifraga spec.</i> | - | Steinbrech-Arten |
| <i>Sedum spec.</i> | - | Wildarten des Mauerpfeffers |
| <i>Sempervivum spec.</i> | - | Hauswurz-Arten |

▪ Halbschattige bis schattige Standorte

| | | |
|-------------------------------|---|--------------------|
| <i>Asplenium ruta-muraria</i> | - | Mauer-Streifenfarn |
| <i>Cymbalaria muralis</i> | - | Zimbelkraut |
| <i>Sedum spec.</i> | - | Mauerpfeffer-Arten |
| z.B. <i>Sedum spurium</i> | | |



3.21 Pflanzgröße, Pflanzabstände, Pflege der Pflanzungen

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.18) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Laubbaum-Hochstämme | - | 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm |
| Obstbaum-Hochstämme | - | ohne Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm |
| Sträucher | - | 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm |

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Pflege der Pflanzungen:

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Ottweiler, den ____.

Ausfertigung

Ottweiler, den ____.

(Siegel)

(Siegel)

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -



Teil III

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 12 Abs. 1 des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) vom 15. Januar 1964 in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsblatt I, S. 1119), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat Ottweiler in seiner Sitzung am _____._____._____den Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Ottweiler, den _____._____._____

(Siegel)

Der Bürgermeister



1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit Jahren bemühen sich der Ortsvorsteher des Stadtteils Lautenbach und die Stadtverwaltung Ottweiler die wohnbauliche Entwicklung in Lautenbach voranzubringen. Für das Plangebiet „Über Remmesfürth“ am südlichen Ortsrand gab es in den zurückliegenden Jahren bereits Bestrebungen, ein Baugebiet auszuweisen. Ein Bebauungsplanentwurf von 2002 und eine Skizze mit einer Erschließungsvariante von der „Nordfeldstraße“ wurden infolgedessen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Stadtrat der Stadt Ottweiler in seiner Sitzung am 13.03.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ottweiler Zeitung Ausgabe Nr. 46/2002 am 15.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Weitere Bebauungsplanverfahrensschritte wurden jedoch nicht eingeleitet.

Eine Nachfrage nach Bauplätzen sowohl in der Stadt Ottweiler als auch im Stadtteil Lautenbach besteht jedoch weiterhin, sodass die Stadt Ottweiler die Wiederaufnahme der Überplanung des Bereiches „Über Remmesfürth“ für eine Wohnbebauung in Erwägung zog.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich bestehende und geplante Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Über Remmesfürth“ verfolgt die Stadt Ottweiler das Ziel, auf bisher nicht bebauten Flächen unter Einbeziehen der im FNP verankerten siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbebauung zu schaffen um die stetige Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich der Stadt Ottweiler befriedigen und die weitere bauliche Entwicklung des Stadtteils Lautenbach in Form eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sicherstellen zu können.

Es werden insgesamt ca. 1,8 ha allgemeine Wohngebietsflächen (exkl. Verkehrsflächenanteil) neu ausgewiesen, womit in 1-2 Bauabschnitten rd. 35 Bauplätze in unterschiedlicher Größe entstehen können. Der Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ überplant die im Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler im Stadtteil Lautenbach dargestellte einzige ca. 1,25 ha große Baulandreservefläche „LAU1“ (Wohnbaufläche) und weitere insgesamt rd. 0,14 ha bestehende Wohnbauflächen. Die übrigen für die Planung in Anspruch genommenen rd. 0,89 ha Flächen für die Landwirtschaft sind im Wege einer Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren als bestehende Wohnbauflächen darzustellen (siehe Teil III, Ziffer 4.2).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Über Remmesfürth“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. mit 13a BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde vom Stadtrat auch der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 18.07.2023 bestand hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB Klärungsbedarf. Als Ergebnis einer Gesetzesänderung würde der § 215a BauGB es ermöglichen, Planverfahren nach § 13b unter bestimmte Voraussetzungen fortzuführen bzw. abzuschließen. Der Vorhabenträger wird jedoch von dieser Regelung keinen Gebrauch machen und beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchzuführen. Erforderlich hierzu ist die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im Regeplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB.

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|--------------------|
| Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat Ottweiler am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Ottweiler Zeitung Nr. __/___ vom | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Ottweiler Zeitung Nr. __/___ vom | |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom | bis einschließlich |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom | |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum | |
| Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat Ottweiler am | |
| Offenlagebeschluss durch den Stadtrat Ottweiler am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage in der Ottweiler Zeitung Nr. __/___ vom | |
| Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum | bis einschließlich |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom | |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum | |
| Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat Ottweiler am | |
| Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat Ottweiler am | |

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

Der Landesentwicklungsplan ordnet den Stadtteil Lautenbach dem Nahbereich des Grundzentrums Ottweiler zu. Vorranggebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Mit der Überplanung der Baulandreservefläche „LAU1“ wird das zu beachtende Ziel 17 (Z17), wonach bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Baulandreserven zu nutzen sind, erfüllt. Mit Realisierung des Planvorhabens erfolgt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers Lautenbach. Dadurch wird die Zielsetzung 21 (Z21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich“ konsequent umgesetzt.

Zudem berücksichtigt die vorliegende Planung den Grundsatz 29 (G29), der fordert, dass Arrondierungen und Erweiterungen des Siedlungskörpers sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen



orientieren sollen. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden. Städtisch geprägte Siedlungsformen sollen nicht als Vorlage für ländliche Siedlungsplanungen dienen.

Für den Stadtteil Lautenbach ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten und wird im Landesentwicklungsplan „Siedlung“ mit 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt. Die Stadt Ottweiler ist bestrebt, das vorhandene Baulandpotenzial kurzfristig für den bestehenden Bedarf verfügbar zu machen.

Gemäß aktueller Erhebungen liegt der Bedarf an Wohneinheiten (WE-Bedarf) für Lautenbach nach der Aufhebung der Reservelfläche „LAU4“ (Breitwieser Straße) und deren gleichzeitiger Ausweisung als gewerbliche Fläche im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Teiländerung des Flächennutzungsplans „Breitwieser Straße“ leicht im Negativbereich. Daher dürfen keine neuen Wohnbaulandflächen über den ermittelten Bestand von 1,0 ha Reserve hinaus ausgewiesen werden.

Dennoch weisen die steigenden Bodenpreise auf eine bestehende Baulandknappheit hin. Zwischen 2010 und 2024 stieg der durchschnittliche Bodenrichtwert in Lautenbach von rund 51 €/m² (Minimum: 50 €/m² / Maximum: 65 €/m²) auf etwa 67 €/m² (Minimum: 65 €/m² / Maximum: 85 €/m²), was einer Gesamtsteigerung des durchschnittlichen Bodenrichtwerts von etwa 31 % entspricht.²

Aus diesem Grund hält die Stadt Ottweiler trotz der negativen WE-Bedarfsermittlung an der Entwicklung des Neubaugebiets „Über Remmesfürth“ fest, zumal dieses Gebiet je nach Bedarf und Nachfrage in ein bis zwei Bauabschnitten realisiert werden kann. Die Stadt sieht die Entwicklung des Gebiets als eine wichtige Maßnahme, um den Baulandbedarf decken zu können.

4.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über Remmesfürth“ geplante und bestehende Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

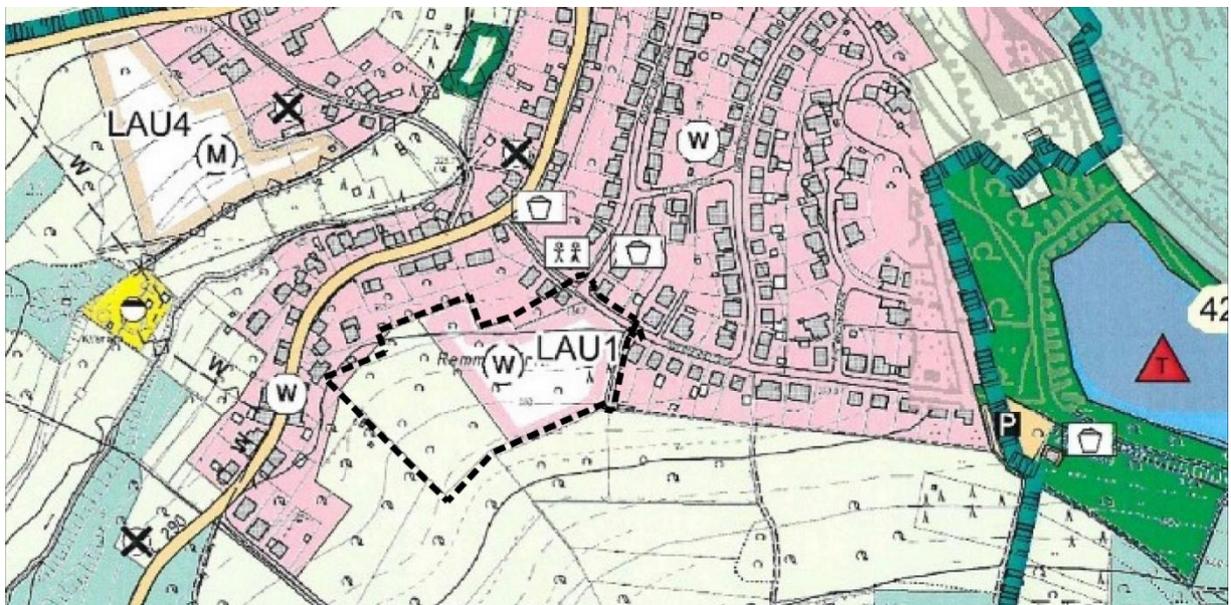


Abb. 1: Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Ottweiler inkl. Geltungsbereich B-Plan „Über Remmesfürth“, ohne Maßstab

Die geplante Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich eine bestehende Wohnbaufläche dar.

² https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=3019 und eigene Berechnungen

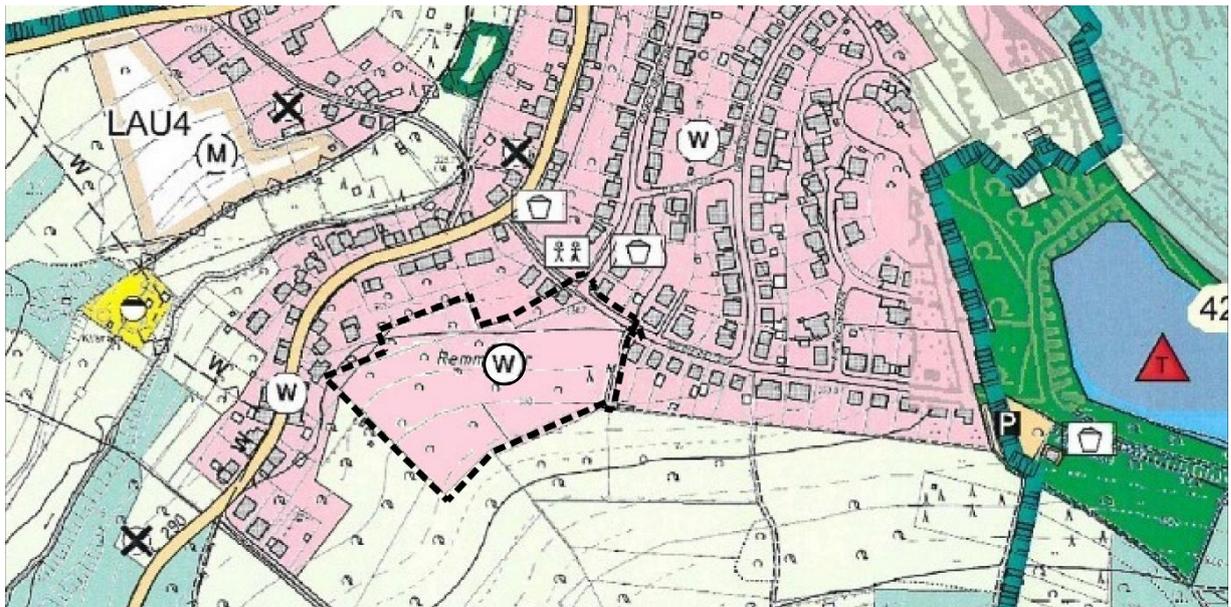


Abb. 2: Darstellung der FNP-Teiländerung der Stadt Ottweiler inkl. Geltungsbereich B-Plan „Über Remmesfürth“, ohne Maßstab

5. Baulandmobilisierung

Im Sinne einer Baulandmobilisierung erfolgt die Grundstücksvermarktung in intensiver Abstimmung mit dem Ortsvorsteher des Stadtteils Lautenbach. Die vom Ortsrat Lautenbach geführte Interessentenliste wird im Zuge der Grundstücksvermarktung priorisiert. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil Lautenbach selbst über zwei Bauplätze im Plangebiet. Bauplätze werden somit dem Wohnbaulandbedarf direkt zugeführt. Der real vorhandene Wohnbaulandbedarf ist anhand der Bewerberliste nachgewiesen. Prinzipiell liegt es im Interesse des Investors, die Bauplätze so schnell wie möglich zu veräußern, um somit die Erschließungskosten refinanzieren zu können. Eine umgehende Bebauung der Grundstücke ist damit jedoch nicht gewährleistet. Ein Zurückhalten eines Bauplatzes (z.B. für den Eigenbedarf der Kinder) kann vertraglich unterbunden werden, wonach innerhalb einer bestimmten Frist mit dem Bauvorhaben begonnen werden muss.

6. Geltungsbereich, Größe

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Über Remmesfürth" können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet im südlichen Teil von Lautenbach umfasst rund 2,28 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (Fl.-Nrn. alle Gemarkung Lautenbach, Flur 2):

- im Norden durch Teilflächen der Fl.-Nrn. 215/3 und 1115/224, der Fl.-Nr. 1048/216, durch Teilflächen der Fl.-Nrn. 244/6, 244/4, durch Fl.-Nr. 244/5, durch Teilflächen der Fl.-Nr. 35/4, der Verkehrsfläche Nordfeldstraße Fl.-Nr. 30/33 und der Fl.-Nr. 35/16,
- im Osten durch die Verkehrsfläche Untere Dellstraße Fl.-Nr. 30/34, durch Fl.-Nr. 39/19, durch Teilfläche der Fl.-Nr. 51/34, durch die Verkehrsfläche Nordfeldstraße Fl.-Nr. 51/83 und durch Fl.-Nrn. 51/65 und 51/67,
- im Süden durch Teilfläche der Fl.-Nr. 120/2 und durch Fl.-Nr. 119 und
- im Westen durch Teilfläche Fl.-Nr. 1260/192 und durch Fl.-Nrn. 1261/194, 195/1, 898/196, 1412/196, 849/197, 850/198, 851/199, 203/1, 866/204, 210, 211/4 und durch Teilfläche der Fl.-Nr. 215/3.



Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Über Remmesfürth“, Stadt Ottweiler (Stadtteil Lautenbach)

7. Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird nahezu gänzlich von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen mit vereinzeltm Gehölzbestand geprägt. In einem Teilabschnitt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Nordfeldstraße“ mit Wohnbebauung, worüber die Ortstraßen „Untere Dellstraße“, „Obere Dellstraße“ und „Am Weiherberg“ angebunden sind. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten vom Siedlungsbereich des Stadtteils Lautenbach und im Westen bzw. Süden von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen.

Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Süden bei ca. 356 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Norden (Tiefpunkt im nördlichen Plangebietsbereich „Nordfeldstraße“ bei rd. 334,2 m ü. NN bzw. im nördlichen WA-Bereich bei ca. 335,3 m ü. NN).

8. Schutzgebiete (GeoPortal Saarland)

Gemäß der Kartenzusammenstellung (WMC) des GeoPortals Saarland³ betrifft das Plangebiet „Über Remmesfürth“ den unter der Nr. BT-6509-0164-2015 geführten Biotoptyp (Magerwiese) / Lebensraumtyp (magere Flachland-Mähwiesen) mit einem Flächenanteil von 3,24 ha.

Weitere Schutzgebietsangaben, wie z.B. zu Natura 2000-Gebiete, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete und HQ100-Bereiche des Saarlandes sind für das Plangebiet aus der interaktiven Karte des GeoPortals Saarland nicht zu entnehmen.

³ <https://geportal.saarland.de/map?WMC=2988>



9. Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Teil V des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

[Hinweis: Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erstellt.]

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in Teil I - Planzeichnung, andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

Der Erhaltungszustand der Biotopfläche Nr. BT-6509-0164-2015 wird anhand einer Kartierung während der nächsten Vegetationsperiode durch das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan aus Rodenbach festgestellt und bewertet. Anschließend wird das hierfür erforderliche Ausgleichsverhältnis mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (Untere Naturschutzbehörde) festgelegt.

10. Abwasserbeseitigungskonzept

[wird im Rahmen der weiteren B-Planbearbeitung ergänzt]

11. Störfallanlagen

Um die Vorgaben der Seveso III-Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob das Plangebiet „Über Remmesfürth“ in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt und entsprechende Sicherheitsabstände nach § 50 BImSchG einzuhalten sind. Nach Einsichtnahme des Verzeichnisses der Störfallbetriebsbereiche Saarland – Überwachungsprogramm (Stand Juli 2022) kann festgehalten werden, dass das Plangebiet „Über Remmesfürth“ nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG liegt.



12. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge einer Vorplanung zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ wurden vom beauftragten Planungsbüro verschiedene Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten und Parzellierungen untersucht und in der Sitzung des Ortsrates Lautenbach am 22.04.2021, in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses der Stadt Ottweiler am 05.10.2021 sowie in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ottweiler am 14.10.2021 vorgestellt.

Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der einzig dargestellten Baulandreservefläche („LAU1“) im Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler (siehe Teil III, Ziffer 4.2) nicht statt.

Erschlossen werden die künftigen Baugrundstücke über eine neu geplante öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) als Ringschließung mit Anschluss an die „Nordfeldstraße“.

13. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK). Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Saarland (Stand November 2021).

14. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse, den Vorgaben und Anregungen des Ortsrates Lautenbach, des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses und des Stadtrates der Stadt Ottweiler sowie der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt) und den Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan auf:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit rd. 35 neuen Bauplätzen,
- Freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung,
- Ringstraßensystem zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an die „Nordfeldstraße“,
- Möglichkeit der Baugebietserweiterung i.S. einer zukunftsorientierten Planung,
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Anschluss an vorhandene Schmutzwasserkanalisation),
- Aufnahme des Außengebietswassers mittels Geländemodellierung (Mulde) entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit landespflegerischen Festsetzungen i.S. einer Ortsrandbegrünung (Einbindung des Baugebietes in die Landschaft),
- Rückhaltung des Niederschlags- und Außengebietswassers in den beiden dafür vorgesehenen Bereichen „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ mittels unterirdischer Rückhalteanlagen.

14.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wie folgt mit:

- einheitlichen Vorschriften hinsichtlich zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3,
- einer Geschossflächenzahl von maximal 0,6,
- maximal II (zwei) Vollgeschossen,
- einheitlichen Wand- und Firsthöhen, die die Höhenlage der auf den Endausbau hin geplanten Erschließungsstraße und das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke berücksichtigen,
- abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20,0 m und Doppelhaushälften mit einer Länge von maximal 10,0 m zulässig sind (ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise) und



- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten.

14.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung, Klimaschutz, Energieeinsparung

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest und ergänzt diese mit weiteren Pflanzgeboten auf privaten Baugrundstücken.

Mit den landespflegerischen Anpflanzmaßnahmen entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Mit weiteren festgesetzten Baumanpflanzungen auf privaten Baugrundstücksflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Inwiefern Erhaltungsgebote gem. dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz noch aufgenommen werden sollten wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Die Privatgärten können nach Südwesten, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geneigten Dächer mit Dachneigungen von 1° bis 5° und 5° bis 45° bei freigestellter Firstrichtung. Die vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen sind je Baugrundstück mit einer Erzeugungsleistung von mindestens 2 kWp auf dem Dach des errichteten Hauptgebäudes bzw. auf anderen baulichen Anlagen des Baugrundstücks zu installieren. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Die Belange des Klimaschutzes werden auch durch verbindlich festgesetzte Dachbegrünungen auf Flachdächern, flachgeneigten und geneigten Dächer von Hauptgebäuden Garagen und Carports mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° (siehe Teil II, Ziffer 1.14.2) berücksichtigt. Dadurch wird einer Überhitzung des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt und eine Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht.

Ferner enthält der Bebauungsplan Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (siehe Teil II, Ziffer 3.1).

14.3 Erschließung, Infrastruktur, Außengebiets- und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Um im Plangebiet entsprechende Bebauungsmöglichkeiten bieten zu können, ist ein zusätzliches Erschließungssystem erforderlich. Das Ringstraßensystem wird an die „Nordfeldstraße“ angebunden und ist entsprechend der künftigen Erschließungsfunktion in einer Verkehrsflächenbreite von 7,00 m in Teil I - Planteil zum Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ festgesetzt.

Im südlichen Plangebietsbereich bietet die Planstraße i.S. einer zukunftsorientierten Planung eine Möglichkeit zur Erweiterung des Baugebiets, um dieses ggf. in südöstlicher Richtung weiterentwickeln zu können.

Die Planstraße ist auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit kann die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse (Höhenangaben in m ü. NN) Bezugspunkte für die zulässige maximale Wand- und Firsthöhe der Gebäude liefern. Die Straße passt sich dem Höhenverlauf des Geländes an und damit auch die auf sie Bezug nehmenden maximalen Höhenlagen der Gebäude.

In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Nordfeldstraße werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept wird für das geplante Wohngebiet ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vorsehen, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.

Das Schmutzwasser wird an der örtlichen Mischwasserkanalisation (DN 500 B) im Bereich der „Nordfeldstraße“ angeschlossen.



Für das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet werden die Bewirtschaftungskomponenten Vermeidung, Verdunstung, Rückhaltung, Speicherung, Nutzung und gedrosselte Ableitung zum Vorfluter bzw. zur Mischkanalisation vorgesehen. Aufgrund der Hanglage wird von einer Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers abgesehen.

Das Außengebietswasser wird über eine flache Rasenmulde mit darunterliegender Rigolenrohrleitung am südlichen Rand des Plangebietes aufgenommen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird per Überlaufleitung der geplanten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Einmündungsbereich Planstraße / Nordfeldstraße zugeführt. In der Planurkunde zum Bebauungsplan sind entsprechende Flächen festgesetzt, die zugunsten der Wasserversorgung Ostsaar GmbH (Technischer Abwasserbetrieb für das Abwassersystem der Stadt Ottweiler) zu belasten sind. Die Rasenmulde entlang der südlichen Plangebietsgrenze (einschließlich Überlaufleitung, jedoch ohne Bepflanzung) wird im Rahmen der Erschließung hergestellt. Die dauerhafte Erhaltungspflicht wird jedem Grundstückskäufer im jeweiligen Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) auferlegt, einschließlich der Verpflichtung zur Weitergabe dieser Pflicht bei einem Weiterverkauf. Zusätzlich sind diese Rückhalteinrichtungen grundbuchrechtlich zu sichern.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhalteinrichtungen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und überdachten Stellplätze) nachzuweisen. Hierfür wird auf jedem Baugrundstück im Rahmen der Erschließung ein 10 m³ großer Retentionsspeicher errichtet, der das anfallende Regenwasser von den o.g. abflusswirksamen Flächen speichert und gedrosselt dem Regenwasserkanal abgibt. Der Regenwasserkanal in der Straße sammelt das auf den Baugrundstücken und der Planstraße anfallende Niederschlagswasser und leitet es zu den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die dortigen unterirdischen Rückhalteinrichtungen sind über kommunizierende Leitungen miteinander verbunden. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt der bestehenden Mischwasserkanalisation im Verlauf der „Nordfeldstraße“ zugeführt. Die Drosselmenge wird auf die mögliche Abflussmenge der vorhandenen Rohrleitung abgestimmt.

Im Zuge der Entwässerungsplanung wird auch die Machbarkeit einer gedrosselten Ableitung zum nördlich gelegenen Vorfluter „Lautenbach“ geprüft. Hierzu haben bereits erste Gespräche mit betroffenen Grundstückseigentümern stattgefunden.

Die zur Umsetzung der Abwasserbeseitigungskonzeption erforderliche Detailplanung inkl. Festlegung des Gesamtspeichervolumens der Drosselmenge und Ableitungsvariante hat in Abstimmung mit den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und der Kanalplanung (Ausführungsplanung) -beide dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet- zu erfolgen, womit auch der wasserwirtschaftliche Ausgleich für versiegelte Flächen im Plangebiet nachzuweisen ist.

14.4 Starkregenvorsorge

Das Informationsblatt „Starkregen kann auch Sie treffen!“ der Stadt Ottweiler bietet umfassende Informationen zur Vorsorge bei Starkregen, einschließlich Maßnahmen zur Schadensvermeidung, Verantwortlichkeiten, Versicherungsschutz und lokalen Notfallkontakten. Von der Stadt Ottweiler wurde der Bereich Feuerwehr im Stadtteil Lautenbach als Bereich mit Gefahrenpotenzial „Starkregen“ identifiziert.

Im Sinne der Starkregenvorsorge werden im Bebauungsplangebiet selbst folgende Maßnahmen integriert:

- Pflanzstreifen (Rückhalte- und Reinigungseffekt) mit Rasenmulde und darunterliegender Rigolenrohrleitung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze parallel zum Hang zwecks Aufnahme des über Felder wild abfließenden Oberflächenwassers (siehe Teil II, Ziffer 1.14.5). Oberflächenwasser, das nicht verdunstet wird über eine Rohrleitung dem Regenwasserkanal zugeführt.



- Die geplante Gehölzstruktur mit Büschen und Sträuchern entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze mindert den Oberflächenabfluss in Richtung Ortslage und verhindern durch die starke Durchwurzelung der oberflächennahen Bodenschichten stärkere Erosionsbildungen bei Starkregen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhalteanlagen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche nachzuweisen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.7). Hierfür wird auf jedem Grundstück im Rahmen der Erschließung ein Retentionsspeicher errichtet, der das anfallende Regenwasser von Dachflächen der Gebäude, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) speichert und gedrosselt dem Regenwasserkanal abgibt.
- Durch entsprechenden Ausbau der Planstraße und Bau eines Regenwasserkanals wird das Oberflächenwasser vom Außengebiet, von den Baugrundstücken und der Planstraßen zu den geplanten unterirdischen Regenrückhalteanlagen und anschließend über Drosselleitung zur bestehenden Mischwasserkanalisation / optional zum Vorfluter abgeleitet.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan in Teil II, Ziffer 3.2, allgemeine Empfehlungen und Hinweise zur Starkregenvorsorge.

15. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

Rd. 1,8 ha Plangebietsfläche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden rd. 600 m² bestehende allgemeine Wohngebietsfläche mit überplant. Das Plangebiet soll zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in der Stadt Ottweiler (Stadtteil Lautenbach), vorwiegend der Wohnnutzung, darüber hinaus auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und den nicht störenden Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Daher werden in den Zulässigkeitskatalog neben Wohngebäude auch die Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgenommen. Vorgenannte Nutzungen sind im Plangebiet zur Wahrung der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes und zur Stärkung und Ausbau der örtlichen Infrastruktur zulässig.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und werden dem Vorbehalt einer Einzelfallprüfung unterstellt.

Das allgemeine Wohngebiet ist primär für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Die Zulassung von gesundheitlichen Einrichtungen kann durch erhöhte Besucherfrequenzen, längere Öffnungszeiten oder notwendige Parkflächen die Wohnqualität beeinträchtigen, etwa durch Lärmemissionen, Verkehrsbelastung oder verstärkten Parkplatzdruck. Aus diesen Gründen sollte eine Nutzung von „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ im geplanten allgemeinen Wohngebiet nur dann zugelassen werden, wenn sie den städtebaulichen Zielen des Gebiets nicht entgegensteht und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität hat. Eine Einzelfallprüfung stellt sicher, dass solche Ausnahmen gezielt und verantwortungsbewusst gewährt werden.

Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, um das Plangebiet vorrangig der Wohnnutzung vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der bestehenden sowie geplanten Wohnnutzung aufgrund des durch diese Nutzungen zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten. Darüber hinaus können insbesondere gastronomische Einrichtungen (wie Restaurants, Bars, Kneipen) sowie manche kulturelle oder soziale Einrichtungen späte Öffnungszeiten haben, was zu nächtlicher Ruhestörung führen kann.



15.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 liegen unter dem Orientierungswert mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) nach § 17 BauNVO. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Vorliegender Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich eine klarstellende Festsetzung, mit der die in Rede stehenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden dürfen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird ausgeschöpft, um die Unterbringung von 2 Fahrzeugen plus einer Nebenanlage auf dem Baugrundstück zu ermöglichen.

In Verbindung mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und der höchstzulässigen Firsthöhe soll damit insgesamt dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einbindung des Baugebietes und einer aufgelockerten Bebauung im Übergang in die freie Landschaft entsprochen werden.

Die geplante Erschließungsstraße ist in Verlauf festgelegt und beachtet die vorhandene topografische Situation. Die noch zu definierenden Höhenlage der Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Die für das Plangebiet festgesetzte First- und Wandhöhe berücksichtigen die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie die Topografie der daran angrenzenden Baugrundstücke und ermöglichen eine 2-geschossige Bauweise.

Mit Festsetzung einer Wandhöhe wird eine Gebäudehöhenregelung auch für eine Bauweise mit einem innenliegenden flachgeneigten Dach (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) aufgenommen, womit heutigen Ansprüchen Rechnung getragen wird. Die Regelung, dass Zwerchhäuser mit Zwerchdach sowie Dacheinschnitte bei der Bemessung der Wandhöhe außer Betracht bleiben, dient der Klarstellung.

Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände bzw. Ortsbild möglich.

15.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. In abweichender Bauweise darf die straßenseitige Länge des Einzelhauses maximal 20 m und die einer Doppelhaushälfte maximal 10 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen. I.V.m. den Festsetzungen hinsichtlich maximaler First- und Wandhöhe sowie Höchstzahl der Wohnungen je Einzelhaus (maximal 2) bzw. Doppelhaushälfte (maximal 1) wird die Entstehung generell unerwünschter städtebaulicher Strukturen (unmaßstäblich große Baukörper bzw. Baustrukturen) des allgemeinen Wohngebietes (WA) zur angrenzenden Ortsrandlage verhindert.

Die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, die hintere Baugrenze verläuft i.d.R. zur straßenseitigen Baugrenze in einem Abstand von 17 m. Mit Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.6, wird klargestellt, dass selbständige Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Weiterhin ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m unter Einhaltung des Mindestabstandes von 3 m zur Nachbargrenze zulässig. Dies ermöglicht die Nutzung ruhiger Räume für Außenwohnbereiche und erhöht die Wohnqualität.



Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn. Insgesamt ist die Planung so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können. Zudem gewährleisten vorliegende Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

15.4 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen

Mit Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.7, werden für die topografisch bewegten Wohngebietsflächen zur Steuerung der Höhenentwicklung u.a. Vorgaben zur maximalen Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe und deren Neigungsverhältnis getroffen.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind. Mit der Höhen- und Tiefenbegrenzung von insgesamt maximal 2,00 m soll jedoch gesichert sein, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und eventuell Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen sind im Bereich zwischen der gemeinsamen Grundstücksgrenze und 1,50 m-Grenzabstand nur bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die Höhenvorgaben nicht überschreiten, auch nicht in deren Kombination. Insbesondere soll auch erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden.

Bei über- oder hintereinander gestellten Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen mit einer Gesamthöhe von > 2,00 m ist zwischen den Böschungen eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen (s. Systemskizze Teil II, Ziffer 1.7.1).

Die Höhen-, Tiefen- und Bermenvorgaben dienen zudem der ortsbildgestalterischen Einbindung der Geländestaffelung und der baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze in das Gelände. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.

Die Höhen- und Abstandsvorgabe der straßenseitigen Geländeterrassierung dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes und insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

15.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Garagen und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten ist. Garagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

Letzteres gilt auch für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten. Ansonsten sind diese Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei allseitig offen ausgeführten Carports und Carports mit bis zu 50 m² Grundfläche ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,00 m einzuhalten – andernfalls ein Stauraum von mindestens 5,00 m.

Die getroffenen Abstandsregelungen für Garagen und Carports, dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ausparken - geschaffen wird.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) maßgebend.



Der Bedarf an privaten Stellplätzen muss auf den einzelnen Grundstücken geregelt werden. Dies ist im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO haben in untergeordneter Funktion dem Nutzungszweck des Baugebiets zu dienen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume, Geräteschuppen, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) usw., sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch unzulässig zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche - mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter), unterirdischen Zisternen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. Darüber hinaus sind auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nur Einfriedungen zulässig.

Die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere der Gartennutzung bzw. der Gartengestaltung. Die Einschränkungen dienen der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht abschließend. In diesem Fall wird § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO nicht verdrängt, sondern bleibt ergänzend zu der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB anwendbar. Hiervon wird Gebrauch gemacht, indem Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nach Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.8.2 zulässig sind. Die Erweiterung der Zulassungsmöglichkeit dient einer flexiblen Standortwahl unter Berücksichtigung der noch nicht abschließend feststellbaren tatsächlichen sachlichen und räumlichen Erfordernisse im Hinblick auf die notwendige Ver- bzw. Entsorgung des Baugebiets.

Zur Klarstellung wird in den Textteil II, Ziffer 1.8.5 aufgenommen, dass untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sowie E-Ladestationen im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

15.6 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung (Teil I) werden Verkehrsflächen festgesetzt. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.10) basieren auf der Bestandsaufnahme, dem Verkehrskonzept und den Planungsabsichten der Stadt Ottweiler. Eine detaillierte Beschreibung hierzu findet sich in Teil II, Ziffer 14.3.

15.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplans wird der Aufbau eines sogenannten "Kalten Nahwärmenetzes" für das geplante Wohngebiet in Erwägung gezogen. Zur Realisierung dieses innovativen Versorgungskonzepts ist die Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 12 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.11) erforderlich, die die Errichtung und den Betrieb der notwendigen technischen Infrastruktur ermöglichen.

Das Kalte Nahwärmenetz stellt eine energieeffiziente und umweltfreundliche Lösung für die Wärme- und Kälteversorgung der geplanten Wohngebäude dar. Ein solches Wärmenetz arbeitet mit Übertragungstemperaturen im Bereich von 10-25 °C und orientiert sich somit an der Umgebungstemperatur. Diese vergleichsweise niedrigen Temperaturen ermöglichen sowohl die Bereitstellung von Wärme im Winter als auch von Kälte im Sommer, wodurch das System eine duale Funktion erfüllt. Im Gegensatz zu herkömmlichen Wärmenetzen, bei denen Warmwassererzeugung und Gebäudeheizung über zentrale



Wärmetauscher erfolgen, nutzen Kalte Nahwärmenetze Wasser-Wärmepumpen, die ihre Energie direkt aus dem Netz beziehen. Dies erlaubt eine flexible und unabhängige Versorgung der einzelnen Gebäude. Die Kühlung kann je nach Bedarf entweder direkt über das Netz oder indirekt durch die Wärmepumpen erfolgen.⁴

Die Festsetzung der Versorgungsflächen im Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen, um diese zukunftsweisende Technologie im Wohngebiet zu implementieren. Sie ermöglicht die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, die für den Aufbau und Betrieb des Kalten Nahwärmenetzes erforderlich sind. Dazu zählen insbesondere:

- Flächen für Verteil- und Speicheranlagen, wie Pumpstationen, Leitungssysteme und mögliche Wärmespeicher.
- Potenzielle Standorte für geothermische Erschließungsanlagen oder andere Energiequellen.

Durch die Festsetzung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die Infrastruktur für eine nachhaltige Energieversorgung langfristig bereitgestellt werden kann. Dies trägt nicht nur zur Klimaschutzstrategie bei, sondern erhöht auch die Attraktivität des Wohngebiets durch eine zukunftsorientierte Energieversorgung.

15.8 Unterirdische Entsorgungsleitungen

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans werden der geplante Schmutzwasserkanal und die geplanten Regenwasserleitungen in Teil I – Planzeichnung dargestellt, sobald die Kanalplanung und das Abwasserbeseitigungskonzept vorliegen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.12) werden auf der noch in Bearbeitung befindlichen Kanalplanung und dem Abwasserbeseitigungskonzept basieren.

15.9 Rückhaltung von Außengebiets- und Niederschlagswasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung von Niederschlags- bzw. Außengebietswasser dienen (siehe hierzu Erläuterungen Teil III, Ziffer 10 und Ziffer 14.3).

Das wild abfließende Außengebietswasser und das aus Niederschlägen stammende Wasser wird am Ort des Anfalls im Baugebiet durch ein flächendeckendes Entwässerungssystem gesammelt, zur Rückhaltung und Verdunstung gebracht.

Zur Aufnahme des überschüssigen Außengebietswassers ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine Entwässerungsmulde auszuführen (siehe Teil I - Planzeichnung und Teil II, Ziffer 1.14.5).

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist auf dem selbigen zu nutzen und / oder zur Verdunstung / Rückhaltung zu bringen. Hierbei ist je Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie der überdachten Stellplätze) nachzuweisen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.7). Zur Bereitstellung erforderlicher Rückhaltevolumina werden im Zuge der Erschließung je Baugrundstück 10 m³ Retentionspeicher hergestellt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (siehe Teil II, Ziffer 1.14.2).

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung mit den privaten Rückhalteanlagen kombiniert werden.

Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und wird als Empfehlung aufgenommen (siehe Teil II, Ziffer 3.3).

Vorgenannte Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Außengebiets- und Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter und Ortskanalisation sowie Kläranlage.

⁴ https://de.wikipedia.org/wiki/Kalte_Nahwärme



Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser wird, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, den öffentlichen Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zugeführt. Diese Flächen werden generalisiert in Teil I - Planzeichnung aufgenommen und mit Teil II, Ziffer 1.13 festgesetzt. Die Dimensionierung der unterirdischen Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser ergibt die Ausführungsplanung.

15.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen oder zu minimieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Teil II, Ziffer 1.14 getroffen, die in Teil I - Planzeichnung entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise in Teil II, Ziffer 3.19 ff. gegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus in Teil II Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1) sowie zum Artenschutz (siehe Teil II, Ziffer 3.18).

Die Maßnahmen, Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche,
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit,
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes,
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung,
- vogelfreundlichen Bauweise und
- Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

15.11 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Zur Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzepts ist ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Ostsaar GmbH erforderlich. Dieses Leitungsrecht wird in Teil I - Planzeichnung dargestellt und im Textteil II unter Ziffer 1.15 festgesetzt.

15.12 Errichtung von Photovoltaikanlagen

In den Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ wird unter Teil II, Ziffer 1.16, eine Festsetzung aufgenommen, die vorschreibt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB installiert werden müssen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.



15.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans werden die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Teil I - Planzeichnung dargestellt. Da die Straßenplanung derzeit noch nicht vorliegt, sind diese Flächen aktuell noch nicht eingetragen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.17) werden auf der künftigen Straßenplanung basieren.

Es ist vorgesehen, dass sich diese Flächen auf den privaten Baugrundstücken und auf den an den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Flächen befinden. Sie sind – ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers – von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die Duldungspflicht wird entsprechend im Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) festgelegt.

15.14 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Für Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ werden für Hauptgebäude gleichseitig geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 5° bis 45° festgesetzt. Für innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) darf die Dachneigung zwischen 1° und 5° zur Ausführung kommen.

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$ und dürfen in ihrer Einzelbreite nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt. Diesem Ziel dienen auch die weiteren Vorgaben in Teil II, Ziffer 2.2.

Für den Begriff Dachgaube ist kennzeichnend, dass sie sich in der Gestaltung des Daches einordnet und ihr Aufbau also oberhalb eines Teils der Dachschräge beginnt.

Das Zwerchhaus steht in der Flucht der Gebäudeaußenwand. Dadurch unterscheidet sich das Zwerchhaus von der Dachgaube, die unabhängig von den Außenwänden auf dem Dach angeordnet ist. Das Zwerchdach ist eine Dachform mit einem quer zum Hauptdach verlaufenden Giebel, der allerdings nicht bis zum First hochgezogen ist. Durch das Zwerchhaus mit Zwerchdach wird die Wohnfläche ebenfalls wie bei Dachgauben vergrößert. Zwerchhäuser mit Zwerchdach haben nach jahrzehntelanger „Ruhepause“ wieder verstärkt Einzug gehalten in Architektur moderner Wohnhäuser.

Die festgesetzte Wandhöhe kommt bei zurückgesetzten / eingerückten Gebäudewände bedingt durch Dacheinschnitte und Zwerchhäusern mit Zwerchdach nicht zur Anwendung. Somit kann der Architekt / Bauherr auf unterschiedliche architektonische Anforderungen flexibel reagieren.

15.15 Einfriedungen

Die Vorschriften zu Einfriedungen (siehe Teil II, Ziffer 2.3) dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen der Verkehrssicherheit Rechnung, da sie eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere im Kurvenbereich sowie bei Ein- und Ausfahrten - ermöglichen. Straßenseitige Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie werden auf eine maximale Höhe von 0,80 m begrenzt.

15.16 Fassadenbegrünung und -gestaltung

Die Vorschriften zur Fassadenbegrünung und -gestaltung (siehe Teil II, Ziffer 2.4) dienen dem Ortsbild und dem Mikroklima.



15.17 Stellplätze für Sammelbehälter

Die Maßgabe in Teil II, Ziffer 2.5, dass Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeignete immergrüne Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen sind, dient der Straßenraumgestaltung und der Pflege des Ortsbildes.

16. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ werden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u.a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil V zum Bebauungsplan) wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst:

[wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt mit den Untersuchungsergebnissen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

18. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Information und Kommunikation) ist erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (z. B. Erschließungsplanung, Bodenordnung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) eingeleitet.

19. Flächenermittlung

| | |
|--|---------------------------|
| Geltungsbereich | ca. 22.850 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | |
| Allgemeines Wohngebiet (Planung) | ca. 18.000 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (Bestand) | ca. 600 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 18.600 m ² |
| Verkehrsflächen | |
| Planstraße | ca. 3.345 m ² |
| Nordfeldstraße (Bestand) | ca. 505 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 3.850 m ² |
| Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | |
| Gesamtfläche | ca. 400 m ² |



20. Abwägung

20.1 Abwägungsmaterial

[wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt]

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006,
- Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler,
- Bestandsaufnahme der Ingenieurgesellschaft Werny + Partner,
- Leitungspläne der Wasserversorgung Ostsaar GmbH.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

21. Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

22. Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

23. Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

24. Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

25. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

Zusammenfassende Erklärung

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -



Teil IV

5. Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

5.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

5.2 Zusammenfassende Erklärung

[wird ergänzt nach durchgeführter Offenlage gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept -

Bebauungsplan „Über Remmesfürth“

in der
Stadt Ottweiler
(Stadtteil Lautenbach)

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Über Remmesfürth“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis E-E -

Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept