



Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
  - SO** Sonstige Sondergebiete, hier: Römisches Freilichtmuseum (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GH 5 m** Gebäudehöhe
  - GF = 750 qm** Grundfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze**
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - PG** private Grünfläche
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - M1 - M3** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - M1 - M3** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - M1 - M3** Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - P1** Pflanzmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
  - SO** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - St** Flächen für Stellplätze

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Römische Station" im Stadtteil Mainzweiler (§ 2 Abs.1 BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Ottweiler, den .....  
Der Bürgermeister

**Beteiligungsverfahren**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis ... durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ... aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Römische Station" hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wallerfangen ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ... aufgefordert. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan "Römische Station" wurde in der öffentlichen Sitzung am ... vom Stadtrat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Die Satzung des Bebauungsplanes "Römische Station" wird hiermit ausgefertigt.  
Ottweiler, den .....  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan "Römische Station" ist damit in Kraft getreten.  
Ottweiler, den .....  
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet SO - Römisches Freilichtmuseum** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - siehe Planzeichnung
    - Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:**
      - Gebäude, Plätze, Anlagen und Einrichtungen zu Ausstellungs- und Dokumentationszwecken der römischen Bau- und Lebensweisen
      - Für den ordnungsgemäßen Betrieb notwendige Räume, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
  - siehe Nutzungsschablone
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
    - Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
      - Innerhalb des Sondergebietes wird eine maximale Grundfläche von 750 qm für bauliche Anlagen festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.
    - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
      - Für das Sondergebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
        - GH (Gebäudehöhe) = 5 m
        - Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist der obere Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Feldwirtschaftsweges, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - siehe Planzeichnung
  - Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
  - siehe Planzeichnung
  - Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Zufahrten und Nebenanlagen sind im gesamten Sondergebiet zulässig.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - siehe Planzeichnung und Pflanzmaßnahme P1
  - Die Anlage von unversiegelten Wegen und die Aufstellung von Sitzgelegenheiten und Infotafeln innerhalb der privaten Grünfläche ist zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - siehe Planzeichnung
  - M1: Erhalt einer mageren Flachland-Mähwiese**
    - Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene magere Flachland-Mähwiese, Lebensraumtyp 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Erhaltungszustand C zu erhalten. Das Grünland ist hier extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnutzung, alternativ auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähnutzung ist eine 1- bis 2-malige Mäh pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni und der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.
  - M2: Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser, Regenwassernutzung**
    - Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern.
    - Die Versickerung hat
      - großflächig über belebte Bodenzonen,
      - als Flächenversickerung oder
      - durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen.
  - M3: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen**
    - Anzuwendende Erschließungsweg-, Bedarfsstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.
- Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Pflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
    - Die vorhandenen Wiesenflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
    - Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, indem Entwicklungs- und Erhaltungsschnitte durchgeführt werden. Für die Obstbaumpflanzung sind Arten der „Streubstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Platz e. V. oder bekannte, lokale Sorten zu verwenden. Nicht anwachsende oder absterbende Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art und Größe zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Wild- und Viehverbiß zu schützen und durch einen Pfahl und Anbindeseil zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutznstrich oder eine Schilfrohm Matte zum Schutz des Stammes vor Froststrissen anzubringen.

- Pflanzqualität**  
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:  
Obstbäume: 2xv, StU 10-12 cm  
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25bBauGB.
- Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
**Entwicklung einer Baumreihe (ökologischer Ausgleich)**  
Innerhalb der Parzelle 223/2 in Flur 20 der Gemarkung Mainzweiler ist auf ca. 500 m<sup>2</sup> des vorhandenen Wiesenstreifens entlang des Wegrandes eine Baumreihe mit Streuobstbäumen zu entwickeln.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)  
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

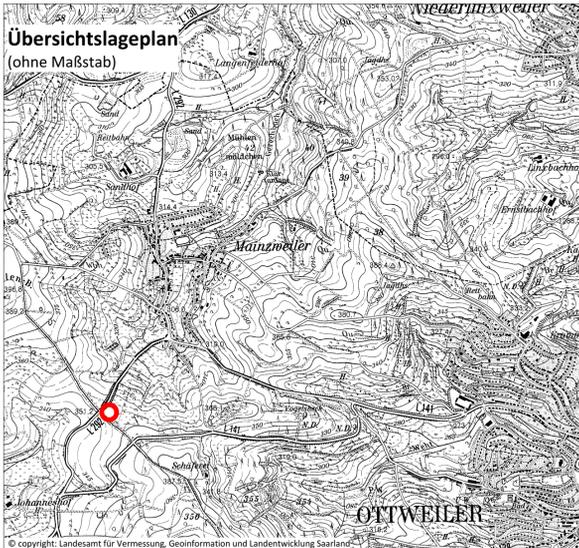
- Schutzabstand Landstraße**  
Hier: Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 SStrG, Schutzabstand von 15 m zur L 292, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraßen II. Ordnung
  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m
  - bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landstraßen I. Ordnung unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
  - Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.
- Landerschutzgebiet (§ 18 SNG)**  
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß Verordnung vom 05.11.1988 festgesetzten Landschaftsschutzgebiet LSG 1.4.03.01 „Ottweiler - Mainzweiler“. Ein Ausgliederungsverfahren bzw. eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG wird beantragt.

Hinweise

- Denkmalschutz**  
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.  
Das Plangebiet liegt an der Trasse der römischen „Rheinstraße“. Sämtliche Erdarbeiten müssen deshalb archäologisch überwacht werden. Die Terminierung der Erdarbeiten ist spätestens zwei Wochen vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt anzuzeigen, damit die Möglichkeit besteht, die Ausschachtungsarbeiten zu beobachten. Sollte sich aus diesen baubegleitenden Beobachtungen die Notwendigkeit ergeben, archäologische Grabungen oder sonstige umfangreichere Untersuchungen anzustellen, hat der Bauträger das zuzulassen und Kosten durch eventuelle zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahme im Rahmen des Zumutbaren zu übernehmen. Wir empfehlen, Erdarbeiten zeitlich vorzuziehen und so ein Zeitfenster für die Durchführung von bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen zu schaffen.  
Archäologisch relevante Funde werden mit Ihrer Entdeckung Landeseigentum (§ 18 SdSchG). Über den Umgang mit Funden und Befunden entscheidet allein das Landesdenkmalamt.
- Baumpflanzungen**  
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.
- Einhaltung der Grenzabstände**  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Artenschutzrechtliche Belange**  
Die artenschutzfachlichen Vorschriften der der § 9, 19, 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten. Beim Rück- oder Umbau von Strukturen, die als Habitate geschützter Reptilien geeignet sind, sind diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tierarten von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“ mitzuteilen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar). Ggf. zu entfernender Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen. Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden anzubringen oder sie beim geplanten Neubau in die Fassade zu integrieren.
- Telekommunikationsanlagen**  
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abkehrungen von Abwärtsschichten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit fre gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Gesetzliche Grundlagen

- Bund:**
  - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
  - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Land:**
  - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
  - Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
  - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212).
  - Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632).
  - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	OTT-BP-STATIO-23-079	775 x 664 mm

Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Öffentliche Auslegung	02.07.2024	M. Sc. S. Morreale

Stadt Ottweiler / Stadtteil Mainzweiler

Bebauungsplan  
"Römische Station"