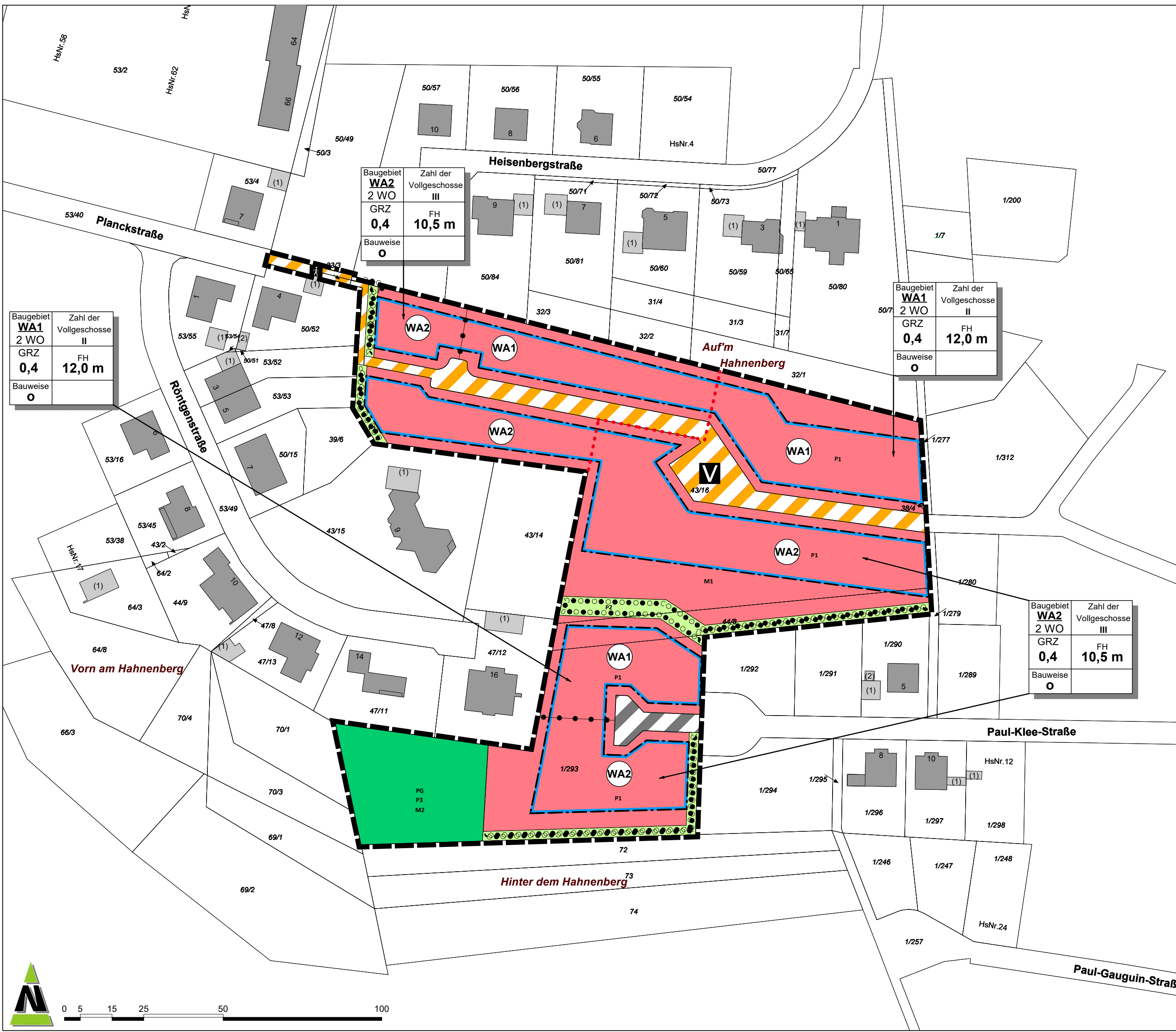
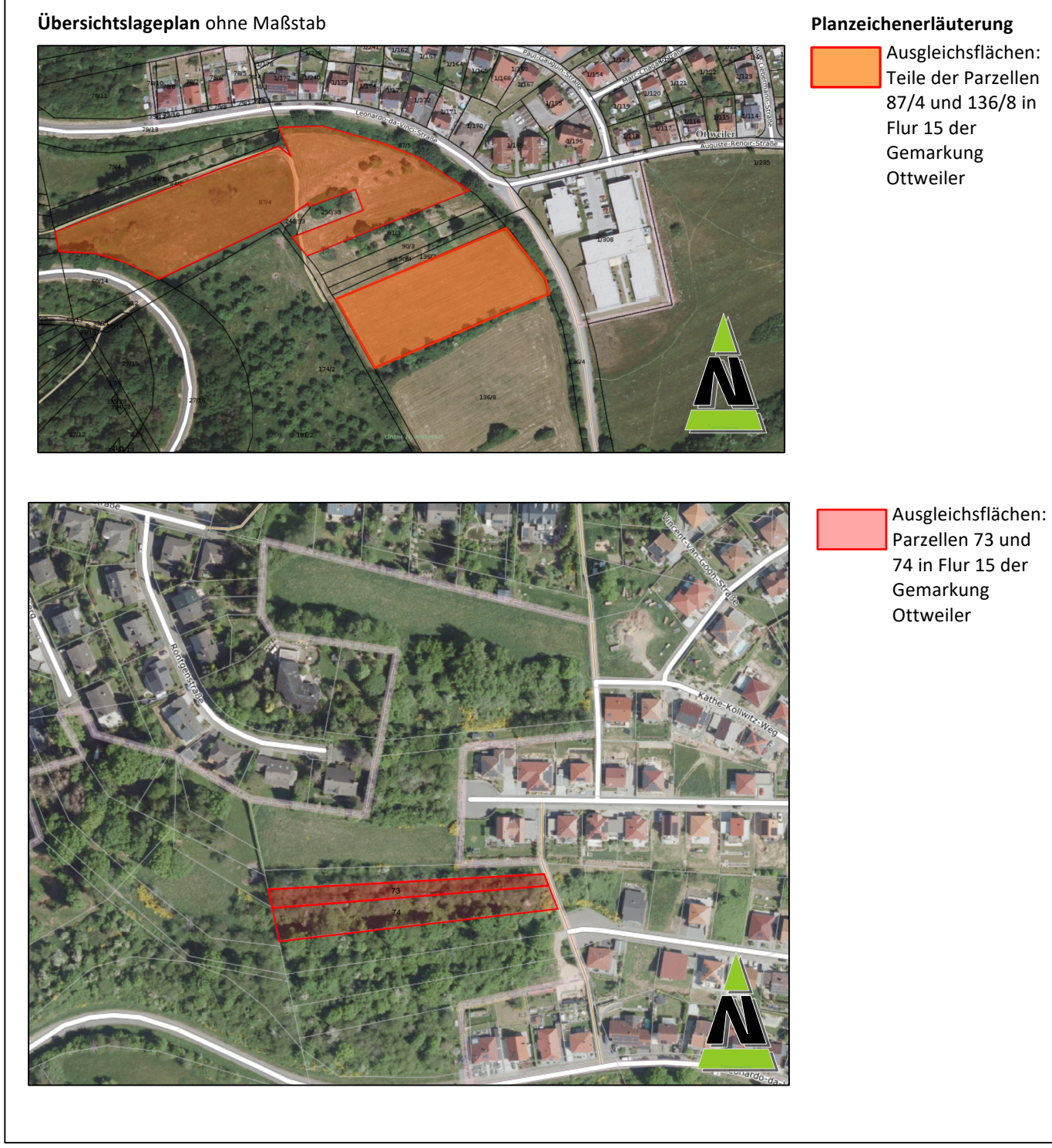


Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA"

Teil A: Planzeichnung



Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)



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)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

siehe Planzeichnung
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

 - Wohngebäude
 - Die von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahme: zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

 - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - 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:

 - Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

hier: maximale Firsthöhe

WA 1: maximal 12,0 m
WA 2: maximal 10,5 m

Als Firsthöhe wird das Abstandsmäß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag der jeweiligen Erschließungsstraße (im Norden Verlängerung Käthe-Kollwitz-Weg; im Süden Verlängerung Paul-Klee-Straße) und oberste Dachbegrenzungskante festgelegt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der strakensteigsten Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 0,30 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt.
 - Grundflächenzahl** (§19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

hier: **0,4**

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von:

 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

WA 1: max. II Vollgeschosse

WA 2: max. II Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau.
 - Bauweise / Hausform** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

im WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

 - Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.
 - Vortretende Gebäudeteile: gem § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile, deren Oberflächen zu mehr als 50 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 2 m in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung überschritten werden.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sonstige Wege und Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzungen getroffen:

 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.
 - Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

Pro Wohninheit ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

siehe Nutzungsschablone

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten im Plangebiet beschränkt ist (bei Doppelhäusern pro Haushälfte).
- Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verlängerung Käthe-Kollwitz-Weg)

hier: Private Verkehrsfläche (Verlängerung Paul-Klee-Straße)

hier: Fußweg

Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig wenn die Mindestbreiten nach StVO eingehalten werden.
- Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt, abzuheben (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Die Schmutzwasserentwässerung der Kellerräume ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen ist im gesamten Plangebiet der Einsatz eines Pumpsystems vorgeschrieben.

Das anfallende Drainagewasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topographischen Bedingungen muss das Drainagewasser über einen Sammelschacht in den Regenwasserkanal gepumpt werden.

Die Dachflächenwässer müssen getrennt vom Schmutzwasser erfasst und dem separaten Regenwasserkanal zugeführt werden.

Bei auftretendem Drainagewasser, Hang-bzw. Grundwasser sind geeignete Maßnahmen zur Geschossabschichtung vorzunehmen bzw. eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes mit direktem Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem (Mischsystem) der Planckstraße ist im Mischsystem zu entwässern. Drainagewasser darf dem Mischwasserkanal nicht zugeführt werden.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M1: Abfang/Umsiedlung der Haselmäuse**

Vor Beginn jeglicher bauvorberreitender und baulicher Maßnahmen im Plangebiet ist zum Schutz der Haselmäuse eine fachgerechte Abfang- und Umsiedlungsmaßnahme durchzuführen.

Hierzu sind im Plangebiet mindestens 10 geeignete Holz-Nisthöhlen sowie mindestens 20 Niststübe auszubringen und über die gesamte Aktivitätsperiode der Art (April bis Oktober) regelmäßig durch qualifiziertes Fachpersonal zu kontrollieren. Nachgewiesene Individuen sind unverzüglich in ein geeignetes Ersatzhabitat (südlich angrenzenden Hanggehölz) umzusiedeln.

Die Maßnahme ist solange fortzuführen, bis entweder kein Absatz nachgewiesen wird oder die fachlich ermittelte Populationsgröße vollständig umgesetzt wurde. Das Beschuttkriterium ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Durchführung der Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde und ist fachlich zu begleiten sowie zu dokumentieren.
 - M2: Errichtung eines Hirschschutthabitats (CEF-Maßnahme)**

Vom vorgesehene Ausgleich potenzieller Habitatverluste ist im räumlichen Zusammenhang eine strukturierte Brut- und Entwicklungsstätte für holzbewohnende Käferarten, insbesondere den Hirschkäfer, herzustellen (sogenannte „Hirschkäferburg“). Die Anlage ist an einem geeigneten, möglichst vollkommnen Standort innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am Waldrand (vorzugsweise südlicher Abschnitt) zu errichten. Sie ist mit geeigneten Holzstüben zu befüllen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist fachgerecht herzustellen und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen.
 - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BauGB)

siehe Planzeichnung

P1: Alle nicht überbaubaren Flächen auf den bebauten Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zu und Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbauhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß: Pflanzliste anzupflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind mit Bereich der nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

P2: Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Stammholz in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Vorhandene Laub- und Obstbaumhochstämme sind zu erhalten.

P3: Der Bereich der privaten Grünfläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumarten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste für die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche

Hochstämme (2 xw., Stv. 10-12 cm)

 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)

Strauchgehölze (2 xw., 100-125)

 - Hasel (Corylus avellana)
 - Hänge-Birke (Betula pendula)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Roter Hainbuche (Cornus sanguinea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Pflaumenhütchen (Eunonymus europaeus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schwarzer Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
 - Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für vorliegenden Bebauungsplan werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Neben dem Ausgleich des durch den Eingriff verursachten Defizits werden gleichzeitig ein räumlich funktionaler Ausgleich für die in Anspruch genommenen geschützten Biotopie nach § 20 BNatSchG und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-LRT) sowie artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Planzeichenerläuterung

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- II / III** Zahl der Vollgeschosse
- FH 10,5 m / 12 m** maximale Firsthöhe
- 2 WO** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Interner privater Erschließungsweg**
- Fussgängerbereich**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- PG** Grünflächen
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- P1 - P3** Pflanzmaßnahmen
- M1 - M2** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt**
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**
- Trennung zwischen Misch- und Trennsystem**

Entwicklung von Mageren Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumpops 6510 mit Erhaltungszustand B-Plus (räumlich-funktionaler Ausgleich für den FFH-Lebensraumtyp und ökologischer Ausgleich)

Innerhalb der Parzellen 87/4 und 136/8 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler sind insgesamt 7,745 m² Wiesen frischer Standorte in Magere Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumpops 6510 mit Erhaltungszustand B-Plus zu entwickeln und mit Streuobstbäumen zu bepflanzen.

Die Obstbaum-Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 15 Abs. 4 BNatSchG), indem Entwicklungs- und Erhaltungsschritte durchgeführt werden. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss 12-15 m betragen. Für die Obstbaumpflanzung sind Arten der „Streuobstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Pfalz 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 Anbindebock zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schirfformate zum Schutz des Stammes vor Frostrissen anzubringen. Außerdem sind fünf Grefelgipf-Stützungen mit einer Mindesthöhe von 3,5 m aufzustellen.

Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmäuse, Fledermäuse, Vögel und Hirschkäfer (CEF-Maßnahmen)

Auf den Parzellen 73 und 74 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler sind auf insgesamt 3.555 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für höhlenbuntden Vogelarten (auch Sekundärnutzen von Spechthöhlen) sind 10 Nistkästen in den vorhandenen Baumbeständen auszubringen. Auch eine Exposition an Anbläuräumen ist möglich. Für die gewählten Bäume ist eine Standdauer von mind. 15 Jahren zu sichern. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes für Spechtarten, insbesondere den Grünspecht, sind vorgesehene habitatverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Im räumlichen Zusammenhang sind mindestens 10 geeignete Biotop- bzw. Biotopotentialbäume dauerhaft zu sichern oder deren Nutzungsalter um mindestens 10 Jahre zu erhöhen. Dies umfasst auch den Erhalt von stehendem Totholz. Die Maßnahmen sind durch vertragliche Regelungen mit Waldbesitzern zu sichern.

- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

- Dachform, Dachneigung, Fassade Aufschüttungen**
- Zulässig sind Flachdächer; allseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Pultdächer mit einer zur Straßenseite geneigten Dachneigung von 5° - 15°, sowie Tonnendächer.
 - Die Dachneigung bei geneigten Dächern ist in den ortstypischen roten Farbtönen zu halten.
 - Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
 - Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude müssen Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dachneigung sowie die Dachneigung und einheitlich zu wählen.
 - Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten ist unzulässig.
- Aufschüttungen**
- Aufschüttungen sind außerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz**
- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Da die Umgebung des Planungsbereiches zu einem archäologisch sehr fundreichen Gebiet gehört, wird explizit auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 S. 2 S. 2) und das Verbot des Bodenschutzes (§ 16 Abs. 2 S. 2 S. 2) hingewiesen.
- Baumpflanzungen**
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baupflanzungen 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 "Baupflanzungen 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.
- Rodungs- und Rückschnittarbeiten**
- Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine Besatzkontrolle von Baumhöhlen im Baufeld durchzuführen. Zu entferntem Holzbestand ist vor Baubeginn durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen.
- Umweltfreundliche Energieträger**
- Zur weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.
- Regenwasserernutzung**
- Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.
- Drainagewasserabarbeitung**
- Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund- / Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Umkehrbewässerung (z.B. durch die Bau einer „Weißen Wanne“) vorgeschrieben. Ein geeignetes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss in die Regenwasserleitung angeschlossen werden.
- Oberflächenwasser, Hangwasser**
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- Munitionsfunde**
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bauarbeiten sind mit nötigen Vorsicht durchzuführen.
- Brandschutz**
- Aus dem Trinkwassernetz kann unter Umständen nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden. Die Bestimmungen der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 605, jeweils neueste Fassung sind einzuhalten.
- Ökologische Baubegleitung**
- Bei der Herstellung und dem Betrieb der Außenbeleuchtung öffentlicher Verkehrs- und Freizeitanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind Leuchten mit warmweißem Lichtspektrum (maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur) einzusetzen, die eine gerichtete Lichtlenkung auf die zu beleuchtenden Flächen gewährleisten und eine Abstrahlung in den oberen Halbkreisraum in angrenzende Grün- und Waldbereiche weitgehend vermeiden. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine erhebliche Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten minimiert und Beeinträchtigungen von Fledermäusen und anderen lichtempfindlichen Arten vermieden werden.
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**
- Großflächige Verglasungen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 6 m² sowie Überdeck-Verglasungen sollen grundsätzlich vermieden werden. Soweit sie vorgesehen werden, soll durch geeignete, dauerhaft wirksame Maßnahmen (z. B. flächige oder strukturelle Markierungen oder die Verwendung vogelschutzwirksamer Glasprodukte) sichergestellt werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel wirksam reduziert wird. Spiegelnde Glasoberflächen sind zu vermeiden. Die Ausgestaltung soll sich an den jeweils aktuellen fachlichen Standards zum Vogelschutz an Glas zu orientieren.
- Bodenschutz**
- Zur Sicherstellung eines fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird empfohlen, der im Planenwurf festgesetzten ökologischen Baubegleitung weiterhin auch die Wahrnehmung der Aufgaben einer Bodenuntersuchung Baubegleitung nach DIN 19639 zu übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bodenarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 19515 (Vegetationsbau - Bodensarbeiten) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten sind. Im Baufeld vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen bei trockenen Witterungsbedingungen abzutragen, fachgerecht zuzugulagern und auf den zugrundeliegenden Freiflächen wieder aufzutragen. Überschüssige Oberboden sind nach Möglichkeit für die (Wieder)Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht an anderer Stelle zu verwerten.

- Gesetzliche Grundlagen**
- Bund:**
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtbl. I S. 1086, 1087).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerläuterung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Bauproduktengesetzes und weiterer Rechtsvorschriften an die VO (EU) 2024/3110 vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) 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 Altstandortverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Land:**
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtbl. I S. 1086, 1087).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Landesbaunordnung (LBO), verordnet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baunordungs- und Baubauvorschriften vom 18. Februar 2004 (Amtbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 369, 2).
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtbl. I S. 632).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtbl. I S. 854).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 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 Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" wurde mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich wurden eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.
- Ottweiler, den _____
- Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" wurde in der öffentlichen Sitzung am _____ vom Stadtrat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen.
- Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Ausfertigung**
- Die Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" wird hiermit ausfertigt.
- Ottweiler, den _____
- Der Bürgermeister
- Bekanntmachung**
- Der Beschluss des Bebauungsplans 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.
- Ottweiler, den _____
- Der Bürgermeister

- Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ 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 abgegebene 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).

