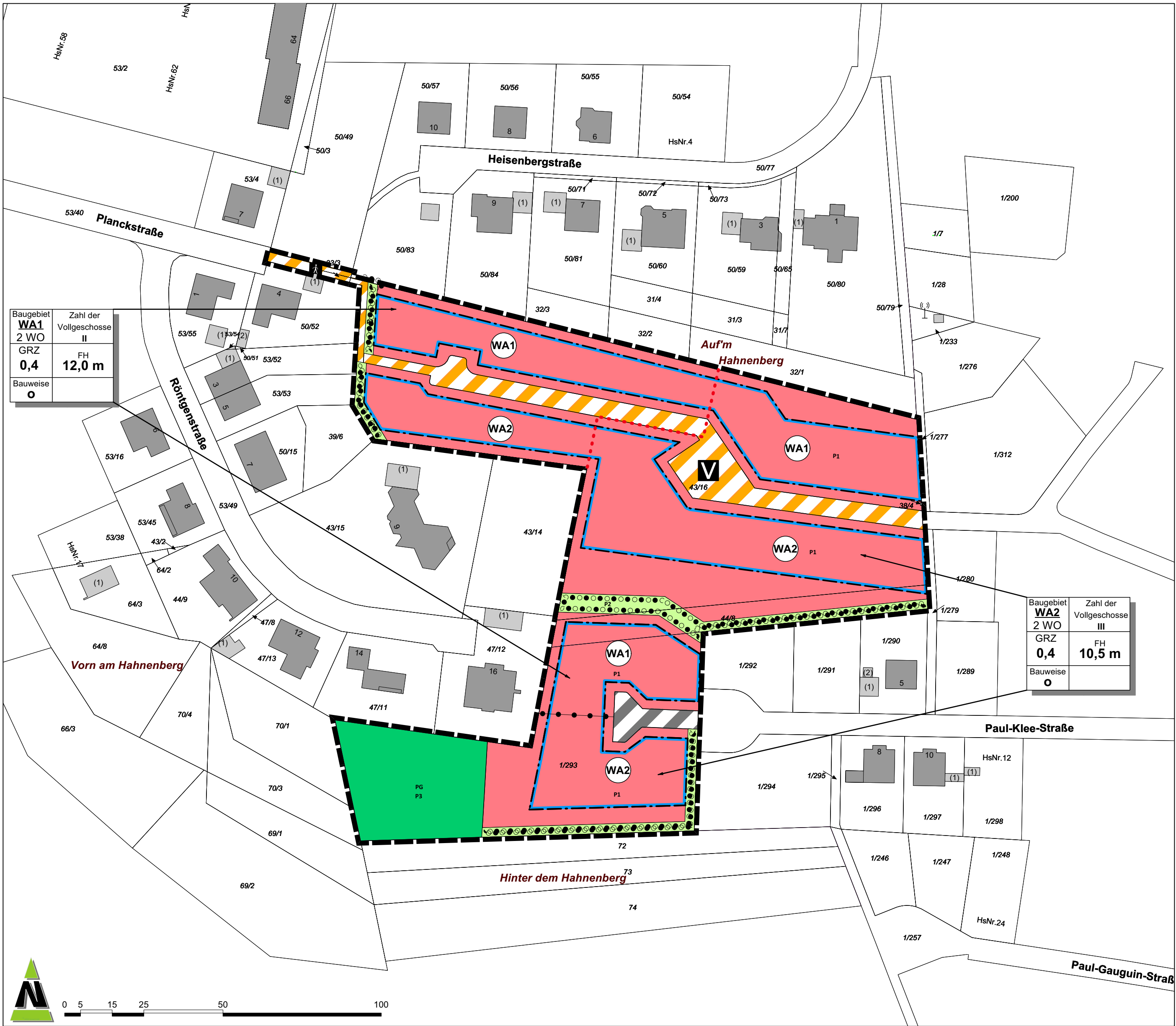


Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA"

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)	
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
Verkehrsflächen (§ 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)	
	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 - P2	Pflanzmaßnahmen
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

Gesetzliche Grundlagen

Bund: Raumordnungsgesetz (ROG) 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 (BauGB) 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 (BauNVO) 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 (Planzeichenvordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist. 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (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 Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2715). 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 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 1086, 1087). Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1594), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsbl. I S.1620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074). Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). Landesbaurordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212). Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632). Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. 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.1 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Bebauungsplanes "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" wird hiermit ausfertigt. 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 gestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "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.	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 "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" ist damit in Kraft getreten. Ottweiler, den _____ Der Bürgermeister

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



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe Planzeichnung Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. <u>Zulässige Arten von Nutzungen</u> Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <u>Ausnahmezulässige Arten von Nutzungen</u> Gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe <u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u> 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 ausnahmezulässigen Arten von Nutzungen: - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. 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: 2.1 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 Abstandsmaß 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 straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 0,30 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt. 2.2 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. 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) siehe Nutzungsschablone, WA 1 max. II Vollgeschosse WA 2 max. III Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau. 3. Bauweise / Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) siehe Nutzungsschablone Im WA 1 und WA 2 wird zur eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) siehe Planzeichnung hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 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 überschreiten. - Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht überdeckte Stellplätze und Zufahrten, sonstige Wege und Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. - Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig. 5. 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 überdeckte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig. - Nicht überdeckte 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 Wohneinheit 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. 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) siehe Nutzungsschablone 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. 7. 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. 8. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abzuführen (Trennsystem). Das Schmutzwasser (Bäusäure, Abwasser) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Die Schmutzwasserkanalisation wird im gesamten Plangebiet der Einsatz eines Pumpsystems vorgeschrieben. Das anfallende Regenwasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topographischen Bedingungen muss das Drainagewasser über einen Sammelkanal 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 Geschosabschichtung 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. 9. 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. 10. 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 Laubbaumhochstamm 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 im 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 Stammbusch in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Vorhandene Laub- und Obstbaumhochstämme sind zu erhalten. P3: Der Bereich der privaten Grünflächen ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen. Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar: <u>Pflanzliste für die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche</u> <i>Hochstämme (2 x v., StU 10-12 cm)</i> Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Hazel (Corylus avellana) Hänge-Birke (Betula pendula) Hainbuche (Carpinus betulus) Roter Hainbuche (Cornus sanguinea) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Winter-Linde (Tilia cordata) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium) <i>Sträuchergehölze (2 x v., 100-125)</i> Hazel (Corylus avellana) Hänge-Birke (Betula pendula) Hainbuche (Carpinus betulus) Roter Hainbuche (Cornus sanguinea) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus) Schlehe (Prunus spinosa) Eingrüniger Weißdorn (Crataegus monogyna) Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
--

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) Für den vorliegenden Bebauungsplan werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Neben dem Ausgleich des durch den Eingriff verursachten Defizits wird gleichzeitig ein räumlich funktionaler Ausgleich für die in Anspruch genommenen geschützten Biotopo nach § 30 BNatSchG und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-RT) notwendig. Entwicklung von Mageren Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumtyps 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 Mageren Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumtyps 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 Anblindeisel zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schilfrohrmatte zum Schutz des Stammes vor Frostrissen anzubringen. Außerdem sind fünf Greifvogel-Sitzstangen mit einer Mindesthöhe von 3,5 m aufzustellen. 12. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB) Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.
--

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

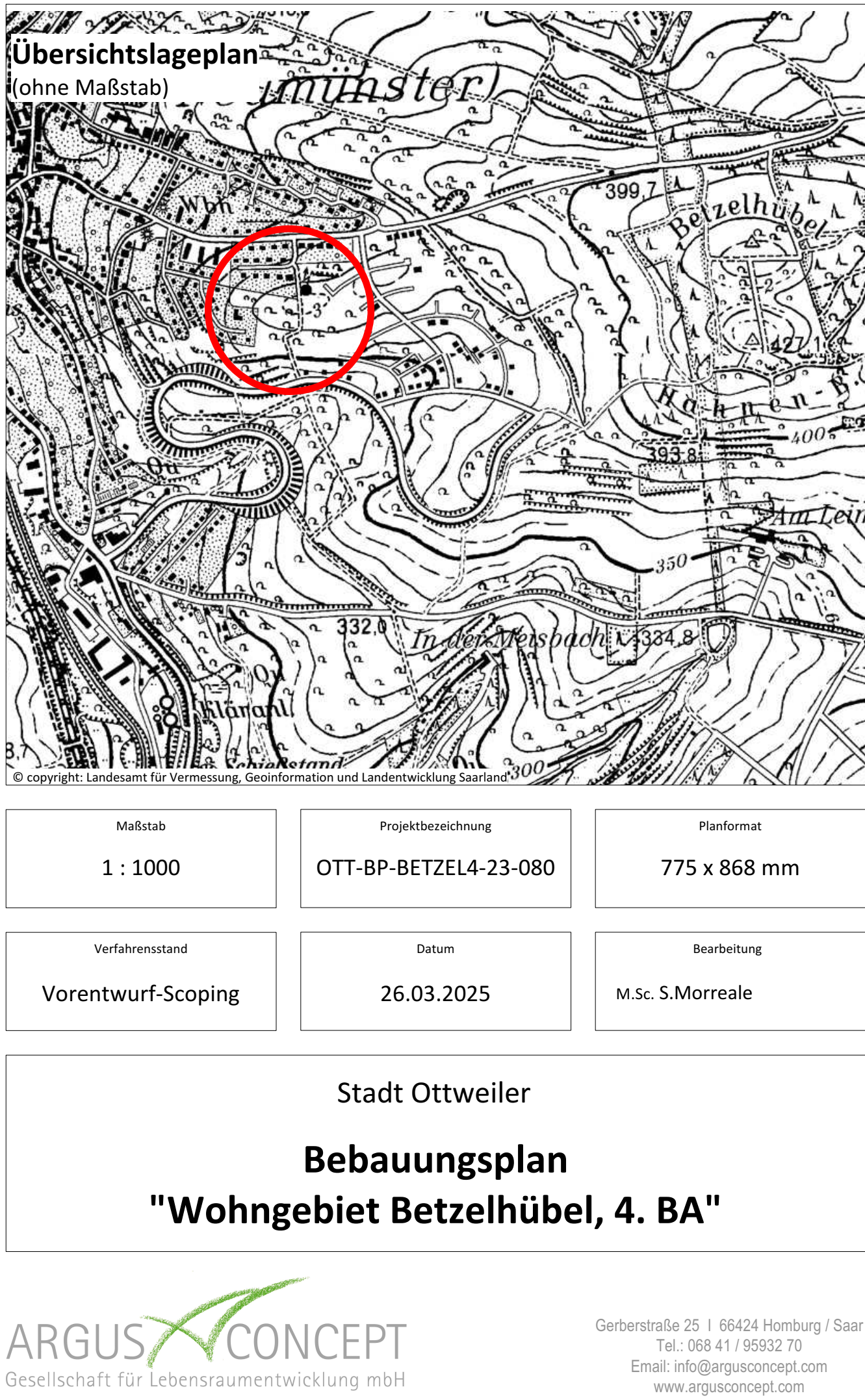
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

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 Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in den ortstypischen roten Farbtönen zu halten. - Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren 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 Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind 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 Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten. Da die Umgebung des Plangebietes zu einem archaisch sehr friedlichen Gebiet gehört, wird explizit auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) hingewiesen. 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. Rodungs- und Rückschnittarbeiten Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Unmittelbar vor Beginn ggf. notwendiger Rodungsarbeiten ist eine Besatzkontrolle von Baumhöhlen im Baufeld durchzuführen. Umweltfreundliche Energieträger Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig. Regenwassernutzung 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. Drainagewasserableitung Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund- / Hangwasser gerechnet muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Unterschossabschichtung bzw. der Bau einer "Weißen Wanne" vorgeschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss an 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 der nötigen Vorsicht durchzuführen. Brandschutz Aus dem Trinkwassernetz kann unter Umständen nur eine begrenzte Löschwasseremenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedeckung erreicht werden. Die Bestimmungen der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, jeweils neueste Fassung sind einzuhalten. Ökologische Bauleitplanung Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch fachkompetentes Personal sicherzustellen (ökologische Bauleitplanung), dass die bauausführenden Firmen nicht gegen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verstoßen und die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden. Die ökologische Bauleitplanung (ÖB) ist vor Beginn aller Arbeiten (Erdarbeiten u.a. bis spätestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn) zu beauftragen und der Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) anzuzeigen. Die Bauleitplanung hat die Bauarbeiten zu beaufsichtigen und ist weisungsbefugt. Die einzelnen Schritte der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind fortlaufend zu dokumentieren (Fotos, Berichte). Die Dokumentationen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), Fachbereich Naturschutz, per E-Mail (lua@lua.saarland.de) und unverzüglich nach Abschluss der einzelnen Maßnahmenabschnitte zur Verfügung zu stellen.



Maßstab 1 : 1000	Projektbezeichnung OTT-BP-BETZEL-24-080	Planformat 775 x 868 mm
Verfahrensstand Vorentwurf-Scoping	Datum 26.03.2025	Bearbeitung M.Sc. S.Morreale

Stadt Ottweiler

Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA"