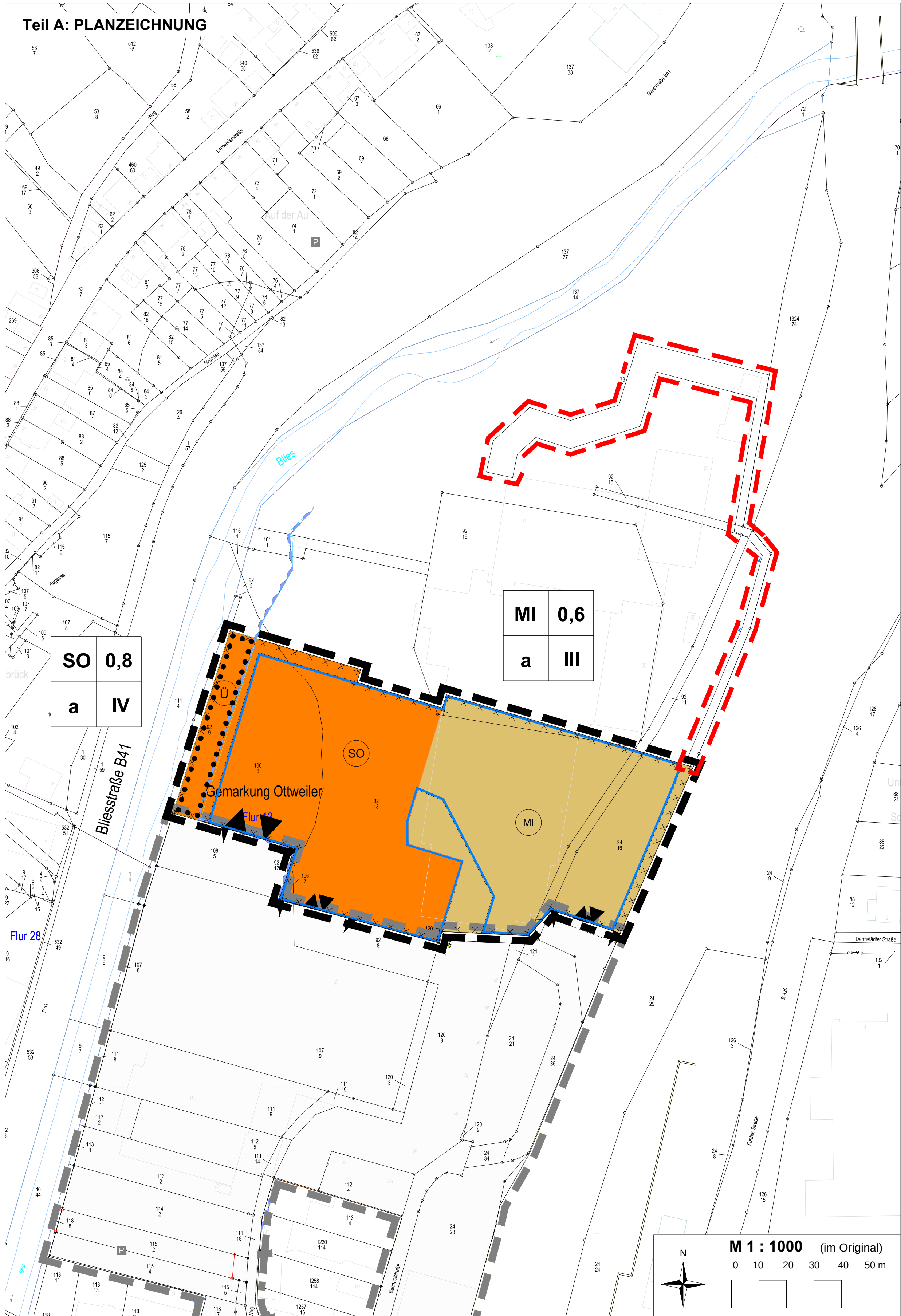


Stadt Ottweiler - Bebauungsplan "Blieszentrum II"



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe (kein Einzelhandel).

Zur Klärstellung wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch kleinflächige), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vom Mischgebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Mischgebiet ausgeschlossen sind.

Es wird weiterhin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein **Sondergebiet "Ergänzung Blieszentrum"** festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Drogeriemarkt mit max. Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,1104,
- Elektronikfachmarkt / Telekommunikation mit max. Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,033,
- Apotheke,
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Nutzungen sowie
- sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen (kein Einzelhandel / keine Verkaufsfläche)
- Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig (außerhalb der festgesetzten Erhaltungsfächen).

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO wird für das MI eine GRZ von 0,6 sowie für das SO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

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

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

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

5. Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb der Baugebiete zulässig (jedoch nur außerhalb der Erhaltungsfächen).

6. Zufahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im MI wird ein Zufahrtbereich (Ein- und Ausfahrt) angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Blieszentrum" festgesetzt.
Das Sondergebiet "Ergänzung Blieszentrum" wird über das bereits rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet "Blieszentrum" erschlossen, auch hier wird ein Zufahrtbereich (Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

7. Maßnahmenfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass auf den externen Flächen (konkret auf den Parzellen 731/1, 52/15 und 24/16 nördlich an das Plangebiet angrenzend, in rot dargestellt) in einer Größenordnung von 1600 qm Ersatzmaßnahmen für die Eidechse herzunehmen sind. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln.
Dabei sind im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel L_{Aeq} von bis zu 68 dB(A) für Räume mit Schlafnutzung und bis zu 64 dB(A) für Räume mit sonstiger Nutzung zu erwarten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes sind dem schalltechnischen Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH vom 11.11.2025, Auftragsnummer 7583030, zu entnehmen. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist.
Alle Räume mit Schlafnutzung im Plangebiet (Mischgebiet) sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Hier von kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen an einem konkreten Gebäude oder einer konkreten (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist als 50 dB(A).

9. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden.
Weiterhin wird festgesetzt, dass alle 5 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener *StU*: 16-18 cm) und **Heister** (2 x v. H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), für *Stellplätze*: *Sorten*: *Columnare* bzw. *Olmstedt*; *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), für *Stellplätze*: *Sorte*: *Fatigata* (Pyramiden-Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde).

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten. Bei Neupflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Bebauungsplan werden Flächen zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Aufgrund der bestehenden Altlastproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten Vorgehensweise. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers auszuschließen, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an die „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Demnach ist die Zulässigkeit so lange eingeschränkt, bis die seitens des nachsorgenden Bodenschutzes geforderten Detailuntersuchungen zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG in enger Abstimmung mit der Behörde durchgeführt wurden und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn abgeschlossen wurden. Der Fachbereich 2.2 im LUA erteilt die Freigabe zur Zulässigkeit der geplanten Nutzungen.
Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB
Im Bebauungsplan wird eine Altlast bzw. eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

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

Weiterhin werden die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG nachträglich übernommen.

V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

VI. HINWEISE
Artenschutzrechtliche Hinweise:
Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Bäume sind vor Fällung auf einen Besatz mit Brutvögel zu kontrollieren.
- Vor Abriss/Rückbau vorhandener Gebäude sind diese auf möglichen Besatz durch gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen
- Der Entfall von Quartieren in Form von Höhlenbäumen und Gebäudequartieren ist adäquat durch Fledermauskästen/ Nistkästen zu ersetzen.
- Bestellung einer Umweltbaubegleitung
- Baufeldkontrolle auf Reptilienvorkommen vor Baubeginn, Abzählen des Baufeldes und Absammeln von Individuen und Verbringung in die angrenzenden Maßnahmenflächen
- Herstellung von Ersatzlebensräumen auf externen Maßnahmenflächen nördlich an das Plangebiet angrenzend (außerhalb des Plangebietes) auf rund 1600 qm.
- Die neu geplanten Habitatstrukturen (Sandinseln) in den Maßnahmenflächen sind mit Hilfe geeigneter Maßnahmen vor unbefugtem Betreten bzw. Vandalismus zu schützen.

Bei der Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen sind die §§78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.

sonstige Hinweise

- **Denkmäler**
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
- **Deutsche Bahn**
Die Deutsche Bahn hat im Zuge des Verfahrens umfangreiche Hinweise gegeben, diese sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- **Planung für Menschen mit Behinderungen**
Bei folgenden konkreten Planungen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung sind alle einschlägigen Regelungen der DIN 18040-1 bis 3, DIN 32975, DIN 32984 sowie DIN 18024-1 und 2 zu berücksichtigen.
- **EVS Abwasser**
Im Plangebiet befinden sich Hauptsammler des EVS netzter Bauwerken. Der EVS weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lageangauigkeit wird empfohlen, Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
- **EVS Abfall**
Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 885 ff.) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
- **LUA**
Das Niederschlagswasser soll in die an den Grundstücken angrenzende Blies eingeleitet werden. Hierfür ist beim LUA, Fachbereich 2.3, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen.
Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.
Die betroffenen Legenschaften werden im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als bestellte Altlast der ehemaligen Gießerei Werte (mit Tankstelle) und der ehemaligen Charnotte- und Dinaswerke mit Boden- und möglicherweise auch Grundwasserbelastungen geführt. Auf dem Gelände besteht weiterer Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. Die vom Fachbereich 2.2 im LUA im Rahmen der Stilllegung der Werte GmbH geforderten Detailuntersuchungen sind vor Baubeginn vorzulegen. Eine mit dem nachsorgenden Bodenschutz abgestimmte Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen ist ebenso vor Baubeginn durchzuführen. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen. Eine baubegleitende Sanierung ist im vorliegenden Fall auszuschließen. In Abhängigkeit von den nachfolgenden Nutzungsszenarien sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst dann mögliche Prüf- und Maßnahmenwerte anzusetzen, wenn das Maß der Sensibilität der geplanten Nachnutzung bekannt ist.

Hinweis zum forstwirtschaftlichen Ausgleich
Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gehen forstwirtschaftliche Flächen in geringfügigem Umfang (2810 qm) verloren. Da nachweislich keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich in finanzieller Form (mittels Walderhaltungsabgabe gem. § 8 Abs. 4 LWaldG) geregelt. Hierzu wird es auf nachgeordneten Planungsebenen entsprechende vertragliche Regelungen geben.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:
Sind im Plangebiet 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.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

- Das An- und Abfahren sowie das Be- und Entladen von Waren und Produkten während der Nachtzeit ist nicht zulässig (gilt nur für das SO, nicht für das MI). Die Warenanlieferung an den Einzelhandelsmärkten im geplanten Sondergebiet ist ausschließlich tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.
- **Sämtliche Zu- und Abfuhröffnungen von Lüftungstechnischen Anlagen** (z.B. Kühlaggregate, Klimaanlage dgl.) sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Die Einfügungsdämm-Maße (Ds) sind so zu bemessen, dass der von sämtlichen Zu- und Abfuhröffnungen abgestrahlte Gesamtschalleistungspegel den Nachtrichtwert am nächstgelegenen Immissionsort um mind. 10 dB unterschreitet.
- **Bei Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes und bei Körperschallübertragung** durch die Richtwerte in fremden Wohnräumen von tagsüber (06:00-22:00 Uhr) 35 dB(A), nachts (22:00-06:00 Uhr) 25 dB(A) nicht überschritten werden.
Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.
- **sonstige Hinweise**
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern (§ 16 Abs. 1 SdschG) und des Verändungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
- **Deutsche Bahn**
Die Deutsche Bahn hat im Zuge des Verfahrens umfangreiche Hinweise gegeben, diese sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- **Planung für Menschen mit Behinderungen**
Bei folgenden konkreten Planungen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung sind alle einschlägigen Regelungen der DIN 18040-1 bis 3, DIN 32975, DIN 32984 sowie DIN 18024-1 und 2 zu berücksichtigen.
- **EVS Abwasser**
Im Plangebiet befinden sich Hauptsammler des EVS netzter Bauwerken. Der EVS weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lageangauigkeit wird empfohlen, Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
- **EVS Abfall**
Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 885 ff.) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
- **LUA**
Das Niederschlagswasser soll in die an den Grundstücken angrenzende Blies eingeleitet werden. Hierfür ist beim LUA, Fachbereich 2.3, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen.
Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.
Die betroffenen Legenschaften werden im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als bestellte Altlast der ehemaligen Gießerei Werte (mit Tankstelle) und der ehemaligen Charnotte- und Dinaswerke mit Boden- und möglicherweise auch Grundwasserbelastungen geführt. Auf dem Gelände besteht weiterer Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. Die vom Fachbereich 2.2 im LUA im Rahmen der Stilllegung der Werte GmbH geforderten Detailuntersuchungen sind vor Baubeginn vorzulegen. Eine mit dem nachsorgenden Bodenschutz abgestimmte Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen ist ebenso vor Baubeginn durchzuführen. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen. Eine baubegleitende Sanierung ist im vorliegenden Fall auszuschließen. In Abhängigkeit von den nachfolgenden Nutzungsszenarien sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst dann mögliche Prüf- und Maßnahmenwerte anzusetzen, wenn das Maß der Sensibilität der geplanten Nachnutzung bekannt ist.

Bei der Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen sind die §§78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.

Denkmäler
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

Deutsche Telekom
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Vodafone
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bauunterschiedsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2001 (BGBl. I, S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I, S. 88) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt, S. 822), mehrfach geändert sowie § 66 neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I, S. 212)

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

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

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt, S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

Kommunalabfallwirtschaftsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I, S. 1119)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 30.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Blieszentrum II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ 2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom ____ 2023 bis ____ 2023 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis wurde vom Rat am ____ 2024 in die Abwägung eingestellt.

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

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am ____ 2024 in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____ 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2024 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am ____ 2025 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Aufgrund von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan geändert. Der geänderte Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates am ____ 2025 gebilligt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ____ bis ____ durchgeführt. Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ über die erneute Auslegung informiert.

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

Ottweiler, den ____ 2026 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ 2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Blieszentrum II" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Ottweiler, den ____ 2026 Der Bürgermeister

STADT OTTWEILER

"Blieszentrum II"

BEBAUUNGSPLAN
erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im November 2025

hst
LWL

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

MI Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

SO Sondergebiet "Ergänzung Blieszentrum" (SO, § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,6; 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
IV Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 max. Zahl der Vollgeschosse

6. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Überschwemmungsgebiet (Neufestsetzung USG ab 2018, generalisiert)
rechtskräftiger Bebauungsplan "Blieszentrum"
Zufahrt / Ein und Ausfahrt
Kennzeichnung einer Altlast bzw. einer Verdachtsfläche
externe Kompensationsmaßnahme

