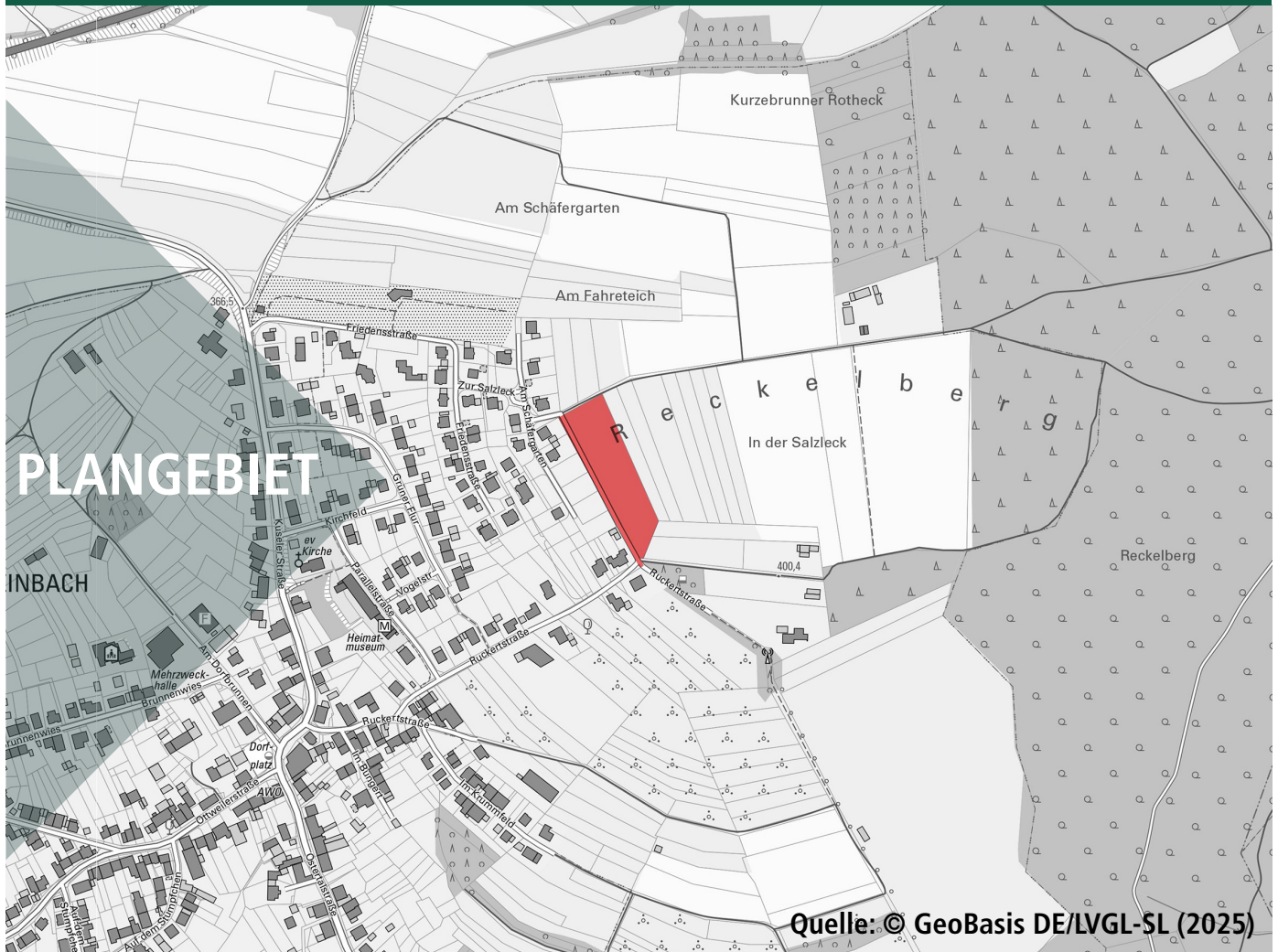


Teil B: Textteil

Östlich Am Schäfergarten

Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Steinbach



Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

Stand der Planung: 01.07.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Ottweiler, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 BauNVO
1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,	
1.3.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK _{max}) wird im WA auf 9,50 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen 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, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1-3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3 Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1.	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.	
3.2.	Die Länge der Baukörper darf im WA je Grundstück 15 m nicht überschreiten.	
3.3.	Innerhalb des WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grenzbebauung zulässig.	
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Zwischen Garagen/Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist im Bereich der zugehörigen Zu- und Abfahrten ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Im WA sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
9.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	

9.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
9.4.	Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
9.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen.	
10.2.	Zur Eingrünung sind je Grundstück mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme/Stammbüsche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
10.3.	Pflanzliste: Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Großblaubige Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Wieder-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume	
10.4.	Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	

10.5.	Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	
10.6.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.	
10.7.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	
10.8.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polerstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	
10.9.	Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.	
11. Externe Kompensationsmaßnahme	wird im weiteren Verfahren ergänzt	§ 9 Abs. 1a BauGB
12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Am Schäfergarten“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
13. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. - Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) auf dem Grundstück zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ pro 100 m² Dachfläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
14. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
14.1.	Dach - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.	
14.2.	Fassade - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.	

14.3.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: - je Wohneinheit 2 Stellplätze, Garagen und Carports, die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden	
14.4.	Sonstige Festsetzungen - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.	
15. Hinweise		
15.1.	Bodenschutz - Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
15.2.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.	
15.3.	Altlasten / altlastverdächtige Flächen - 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
15.4.	Starkregen / Hochwasserschutz - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zu endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
15.5.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
15.6.	Kampfmittel / Munitionsfunde - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	

15.7.	Stellplatzbegrünung und Photovoltaik - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung u.a. die Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, insbesondere zu Stellplatzbegrünung und Photovoltaik zu beachten.	
15.8.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Stadt Ottweiler möglich.	