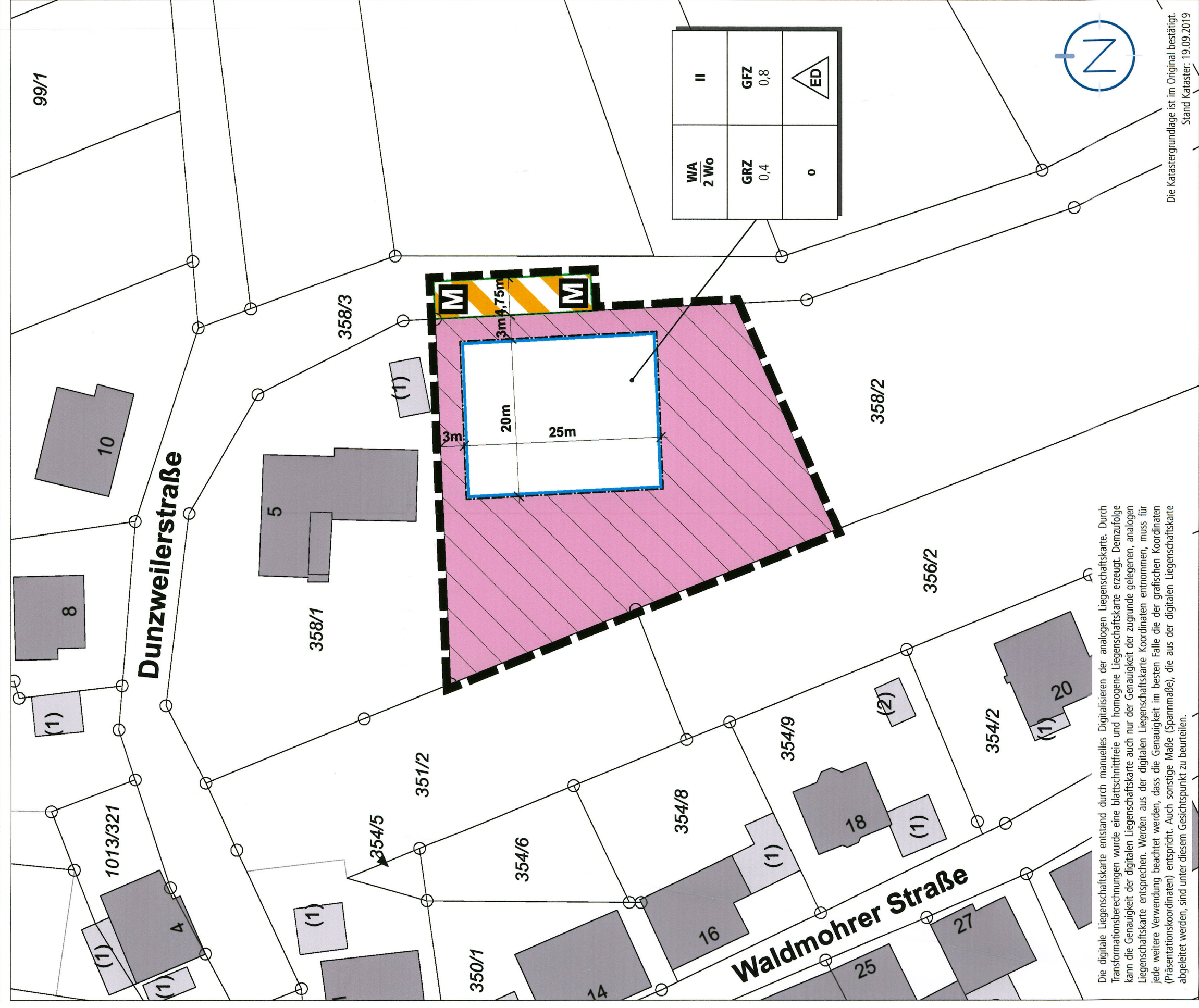


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Legende wurde erstellt durch manuelle Digitalisieren der analogen Legende. Durch Vektorisierung wurde eine hochpräzise und homogene Legende erstellt. Demzufolge ist die Legende vektorisierbar. Werden aus der digitalen Legende Koordinaten extrahiert, kann für weitere Vektordaten bearbeitet werden, dies ist zum Beispiel im besten Falle die geographischen Koordinaten. Die Legende ist vektorisierbar und kann in jedem GIS-System (z.B. ArcGIS) geöffnet werden, um weitere Informationen abzurufen zu können.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GETÜNGENSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
	GESCHLOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARAKTERE
	Bauweise
	Haarform

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
zulässig sind:

gem. § 4 BauNVO

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Verkehrs dienenden Anlagen, Sockel- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO 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,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbebaubar wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GFZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GFZ von 0,6 überschritten werden.

Siehe Plan.

Die Geschlossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch 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 unregelmäßige Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugeländes 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 (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Je Wohninheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Siehe Plan.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere gestaltungsmäßige Maßnahmen zulässig sind. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Begrünung ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbauhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, daneben zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Alorn (Acer platanoides/campesire),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- hochstämmige Obstbäume

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 19.06.2020 ordentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Entschneidung der Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vorentwurf von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschneidungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung Dunzweilerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ottweiler, den 22.06.2020

Der Bürgermeister

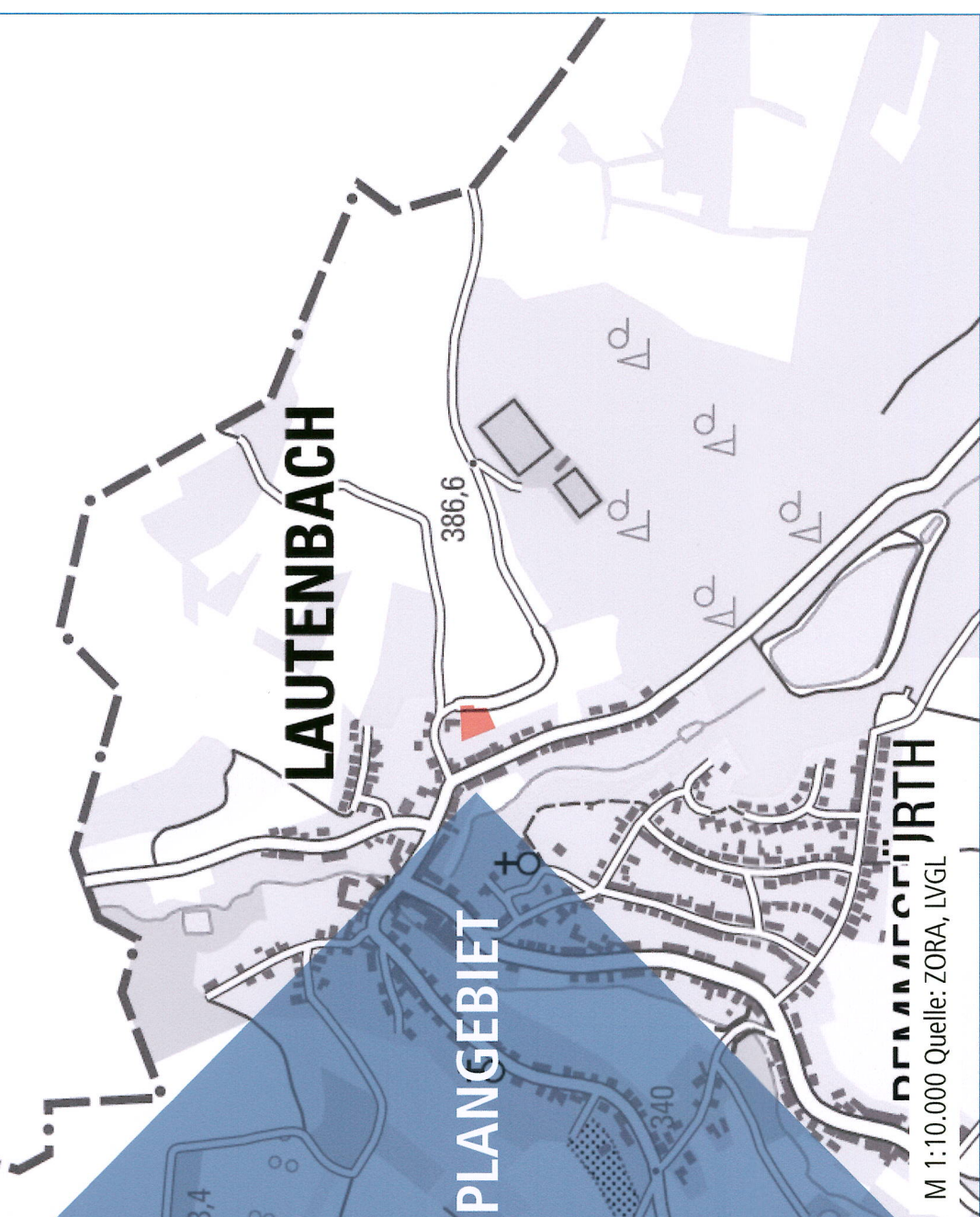
Ottweiler, den 22.06.2020

Der Bürgermeister

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Dunzweilerstraße“ wird gem. § 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 2 BtmschG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsanlagen 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.
- Auf die Beachtung der anenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BtmschG wird hingewiesen.
- Auf die Beachtung der Anforderungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und die einschlägigen DIN-Normen zum schonenden und fachgerechten Umgang mit dem Boden wird hingewiesen.
- Zur Befestigung der Stellplätze sollen versickerungsfähige Materialien verwendet werden.
- Im Zuge der Baumaßnahmen sollen zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-IP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZIV-Baumregeln - insbesondere Punkt 3.5 - geschützt werden.
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenkundlichen und dem Veränderungsvorhaben (§ 16 Abs. 1 und 2 SbstschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SbstschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenablässe 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 Bauidurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kamplimentabelastung dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kamplimenten im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen. Sollten wider Erwarten Kamplimenten gefunden werden (Zufallsfund), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kamplimentbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Wohnbebauung Dunzweilerstraße
Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Lautenbach



Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 17 - 66557 Illingen
Tel.: 0 68 25- 4 04 10 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

66564 Stadt Ottweiler
3.0. Juni 2020
Amt

Bearbeiter: im Auftrag der Stadt Ottweiler Illinger Straße 7 66564 Ottweiler

Stand der Planung: 09.03.2020
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50