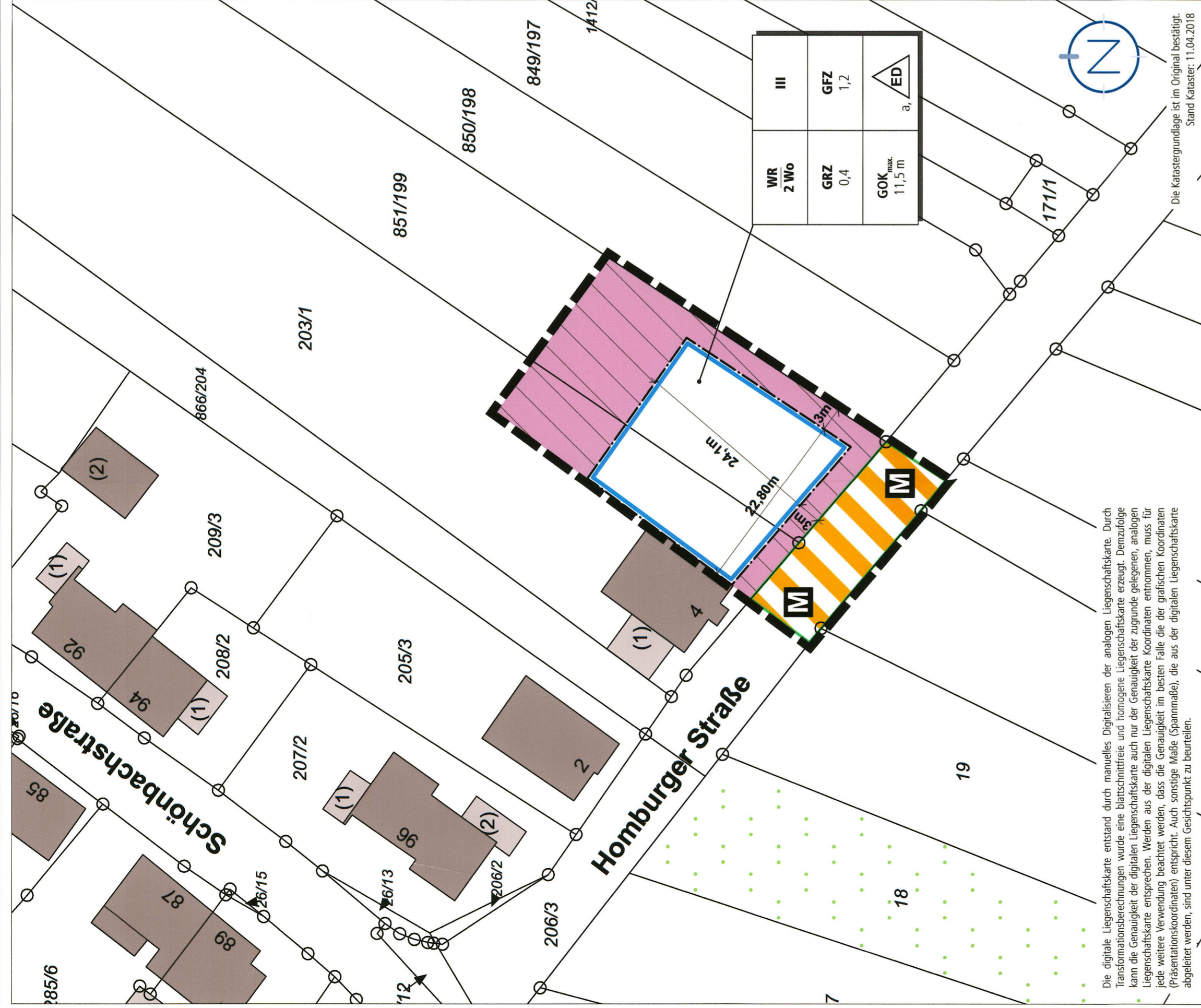


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelle Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch die Digitalisierung der Liegenschaftskarte sind die Koordinaten der Punkte der Karte bekannt. Durch die Geoinformationssysteme (GIS) kann die Geographie der Liegenschaftskarte auch mit der Genauigkeit der Karte genutzt werden, analog zu den analogen Liegenschaftskarten. Die Karte kann für die digitale Liegenschaftskarte genutzt werden, muss für die digitale Liegenschaftskarte (Liegenschaftskarte) aber nicht genutzt werden. Die Karte kann für die digitale Liegenschaftskarte genutzt werden, muss für die digitale Liegenschaftskarte (Liegenschaftskarte) aber nicht genutzt werden. Die Karte kann für die digitale Liegenschaftskarte genutzt werden, muss für die digitale Liegenschaftskarte (Liegenschaftskarte) aber nicht genutzt werden.

TEIL B: TEXTTEIL

Siehe Plan.

7. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

REINES WOHNGEBIET (WR)

zulässig sind:

Gem. § 3 BauNVO

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude.

unzulässig sind:

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens.
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

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

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Maßgebende oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudekante, Antenne, etc.).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

3. BAUWEISE

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

Siehe Plan.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbebauung zulässig. Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

I.V.M. § 23 BAUNVO

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 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 (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.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Siehe Plan.

7. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

REINES WOHNGEBIET (WR)

zulässig sind:

Gem. § 3 BauNVO

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude.

unzulässig sind:

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens.
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

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

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Maßgebende oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudekante, Antenne, etc.).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

3. BAUWEISE

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

Siehe Plan.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbebauung zulässig. Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

I.V.M. § 23 BAUNVO

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 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 (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.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Homburger Straße“ 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 Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umwelterricht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassung der Angaben 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. 5 Punkt 2 BtatschG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kutschtriestrassenplanungen 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.
- Zur Befestigung der Stellplätze sollen versickerungsfähige Materialien verwendet werden.
- Im Zuge der Baumaßnahmen sollen zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-IP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZIV-Baumpflege - insbesondere Punkt 3.5 - geschützt werden.
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfundeln und das Veränderungserbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDStGG) wird hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat, der Stadt Ottweiler hat am 15.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Homburger Straße“ beschlossen (§ 7 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.01.2019 otsichtlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Homburger Straße“ beschlossen. Verwendung gebetsogener Gebölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.02.2019 otsichtlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.02.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 05.04.2019 zur Stellungnahme eingeholt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seit Ottweiler, den 01.03.2019 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 04.04.2019 otsichtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entscheidungssprache gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KStVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung Homburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Ottweiler, den 01.03.2019 Der Bürgermeister



Wohnbebauung Homburger Straße
Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Lautenbach

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Ottweiler, Illinger Straße 7, 66564 Ottweiler
M 1:10.000 Quelle: ZORA, INGL

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel.: 0 68 25 - 4 04 10
email: info@kemplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kem
Dipl.-Ing. Sarah End

Stand der Planung: 24.05.2019
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50