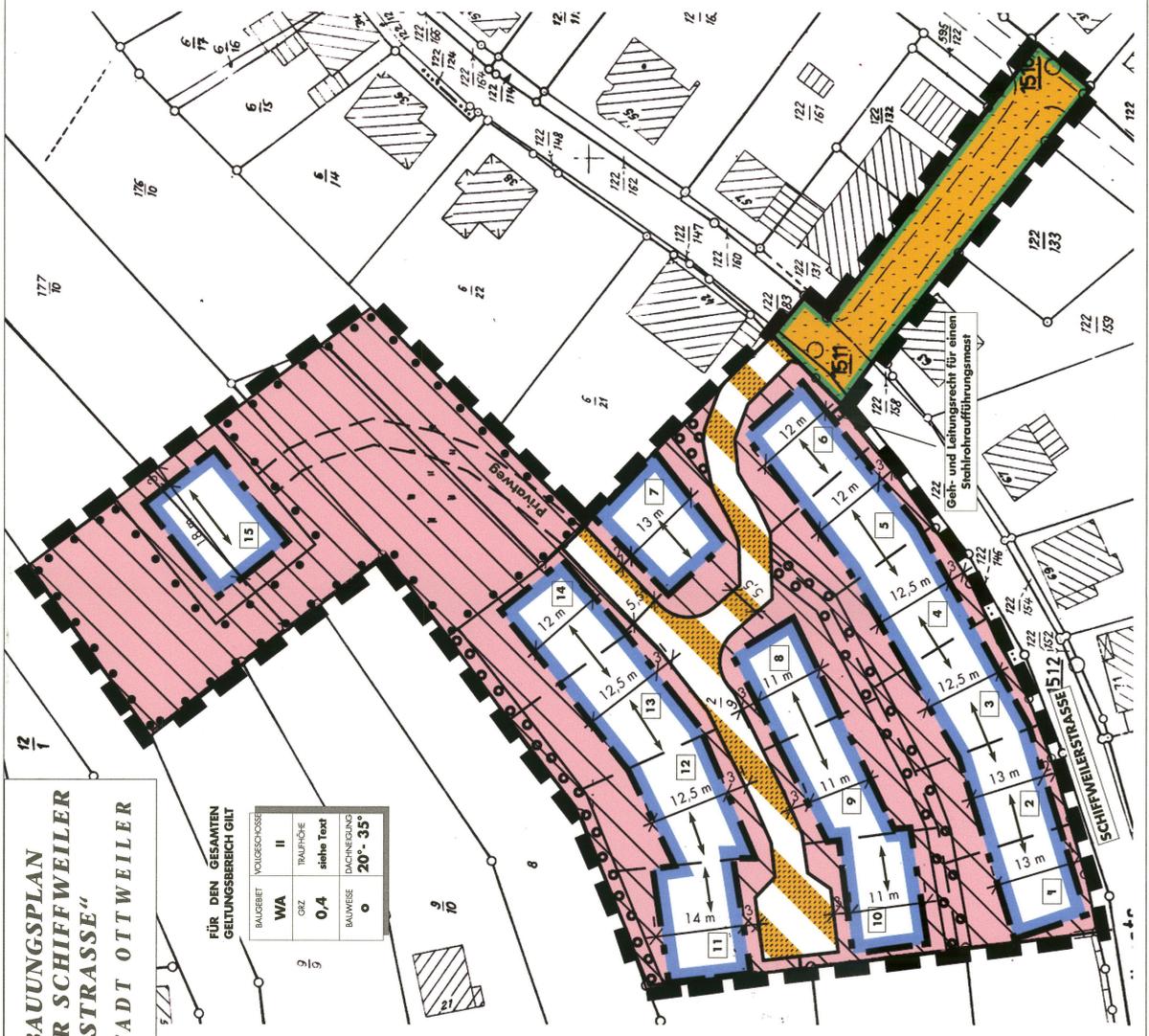


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHIFFWEILER STRASSE" DER STADT OTTWEILER

FÜR DEN GESAMTEN  
GELTUNGSBEREICH GILT

BAUGEBIET	WA
VOLGESCHOSSE	II
TRAUFHÖHE	0,4
DACHNEIGUNG	20° - 35°



### PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZY 1990)

**--- GELTUNGSBEREICH**  
§ 9 ABS. 7 BAUGB

**WA**  
ALLGEMEINES WOHN-  
GEBIET  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO

**GRZ 0,4**  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO

**II**  
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HOCHSTMASS  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO

**o**  
OFFENE BAUWEISE  
§ 9 ABS. NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO

**→**  
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE  
HIER: HAUPTSTRICHTUNG  
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

**BAUGRENZE**  
§ 9 ABS. NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO

**STRASSENVERKEHRSLÄCHE UND STRASSENBEDECKUNGSSUNNE**  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

**VERKEHRSFÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

**HER: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH**

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB

**FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 ABS. 1 NR.25B BAUGB

**GRUNDSTÜCKSGRENZEN (WORSCHLAG)**

**GRUNDSTÜCKSNUMMER**

**10** z.B.

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
1.1. Baugebiet WA  
1.1.1. zulässige Arten von Nutzungen  
1.1.2. gestattungsweg zulässige Arten von Nutzungen  
1.1.3. nicht zulässige Arten von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
2.1. Grundflächenzahl  
2.2. Zahl der Vollgeschosse  
2.3. Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe Plan  
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO  
Wohngebäude, die  
• Wohnnutzung des Gebäudes dienenden Läden,  
• Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht stören-  
de Handwerksbetriebe  
• gewerbliche, kulturelle, soziale und  
• gestaltungliche Zwecke,  
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO  
• Betriebe des Betriebsgewerbes  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind  
• Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht zulässig  
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden  
• Anlagen für Verwaltungen  
• Gartenbetriebe  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan (0,4)  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,  
gem. LBO, siehe Plan (zwei Vollgeschosse)  
gem. § 18 BauNVO, siehe Plan,  
hier: Traufhöhe  
Für die Grundstücke 1 - 6 sowie 11 - 15 wird eine Traufhöhe von max. 8,0 m, bezogen auf die Oberkante des letzten Stockwerkes, der dem Gebäude zugeordneten Erdbauweise, gemein-  
sam an der straßenförmigen Gebäudemitte, festgesetzt.  
Für die Grundstücke 7 - 10 wird eine Traufhöhe von max. 5,0 m, bezogen auf die Oberkante des letzten Stockwerkes, der dem Gebäude zugeordneten Straßenseite, festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkanten des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachlinie.  
siehe Plan  
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
siehe Plan, hier: Hauptstrichung
- Stellung der baulichen Anlage**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- Nebenanlagen**  
GEM. § 14 BAUNVO  
gem. § 14 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seit dem 1. Januar 1990 im Baugebiet zulässig sind, sind im BauNVO in dem festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienend, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Für die Erhaltung der im Baugebiet festgesetzten Anlagen für die Erzeugung von Energie (sowie nicht Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO) zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.
- Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
das neu herzustellende, bestehende oder zu veräußernde Fahrzeug mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbereitiger Bereich gem. SVO - Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Vermeidung in der Planzeichnung zu entnehmen. Der Anbau von Fahrzeugen ist zulässig, wenn die übrigen im Planungsgebiet liegenden bestehenden Straßen (Schiffweiler Straße, Straße "im Neuwetter") werden als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
- Geh- und Leihungsrecht**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB  
Auf dem in der Planzeichnung mit Nr. 6 bezeichneten Grundstück wird auf einer Fläche von 22 qm ein Geh- und Leihungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
- Führung von Versorgungsanlagen**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB  
Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwickeln. Hausliches Abwasser ist dem in der Planzeichnung mit Nr. 11 bezeichneten Grundstück des Versorgungsträgers unterhalb des Niederschlagswasser sowie Drainwasser in einer getrennt geführten Leitung dem südlich der Straße "im Neuwetter" verlaufenden Gullybereich zuzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 29 BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BAUNVOSCH  
• Alle Stellplätze und Garagenflächen auf dem Grundstück sind als Grünflächen zu bezeichnen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BAUNVOSCH  
siehe Plan  
• innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbereitiger Bereich) wird das Anpflanzen von 3 Laubbäumen festgesetzt. Für diese Maßnahme sind standortgerechte Baumstämme mit einem Durchmesser von 12 - 14 cm zu wählen.  
• bei den Grundstücken 1 - 14 sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umkleikabinen oder Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen zu bezeichnen.  
• bei den Grundstücken 1 - 14 sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit 1 Laubbäumen, 1 mischer Art oder 3 Sträucher gem. nachfolgender Tabelle nachzuweisen. Zudem ist auf den im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen eine 150 qm große Pflanzung im Keller von max. 1,50 m für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.  
Roter Holznagel  
Roter Holunder  
Rote Heckenkirsche  
Himbeere  
Schlehe  
Spitzahorn  
Hainbuche  
Spiräe  
Vegetarische  
Winterlinde  
Wolliger Schneeball  
einh. Obstbaumarten
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 9 BAUNVOSCH  
• die nachfolgenden nicht von der Planung betroffenen Bäume und Gehölze innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im nordöstlichen Planungsbereich sind zu erhalten.  
innerhalb dieser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Privatweges mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig.  
• erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

- ## GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- der § 12 des Kommunalentwicklungsgesetzes (KEVG) in der Fassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
  - das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Biodiversitätsgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 19. März 1993 (BjBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BjBl. I S. 1458)
  - das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Sonderliches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Verfügung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
  - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BjBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996, BGGBl. I S. 1499
  - das Sonderliche Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der sonderlichen Verordnungen und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

- ## VERFAHRENSVERMERKE
- Der Beschluss über die Aufstellung des Entwurfs ist am 17.07.97 die Aufstellung der Bauverordnungen "An der Schiffweiler Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  - Der Beschluss über die Aufstellung des Entwurfs ist am 17.07.97 die Aufstellung der Bauverordnungen "An der Schiffweiler Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  - Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 19.03.1998 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen einbringen wollten, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Der Stadtrat hat am 19.03.1998 den Bauverordnungen "An der Schiffweiler Straße" die Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Satzung ist am 19.03.1998 in Kraft getreten (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Die Satzungsbekanntmachung wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997, BGGBl. I, S. 2141) am 27.08.1997 erteilt.
  - Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bauverordnungen "An der Schiffweiler Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997, BGGBl. I, S. 2141).
  - Der Entwurf der Bauverordnungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, ist am 20.02.1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997, BGGBl. I, S. 2141).
  - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß die Auslegung während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.01.1998 vorgebracht.

- ## BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHIFFWEILER STRASSE" DER STADT OTTWEILER
- BEARBEITET IM AUFRAG DER STADT OTTWEILER
  - AN DER ERSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:
    - PROJEKTBEREITUNG: DIPL.-ING. CHRISTIANE SCHWARZ
    - GRÜNDUNGSORDNUNG: DIPL. GEOD. SIMONE EISENHUT
    - PLANDESIGN: GISELA BEOLD
  - DANK ALLEN FÜR DIE PLANUNG UNTERSTÜTZUNG, INBESONDERE DER VERWALTUNG DER STADT OTTWEILER
  - FEBRUAR 1998 (STAND: SATZUNG)
  - VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
    - DIRLING, HILGO KERIN
    - RAUMA- UND UMWELTPLANER
    - BERATENDER INGENIEUR
    - GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFT
- M. 1 : 500 0 ZS 125 250

