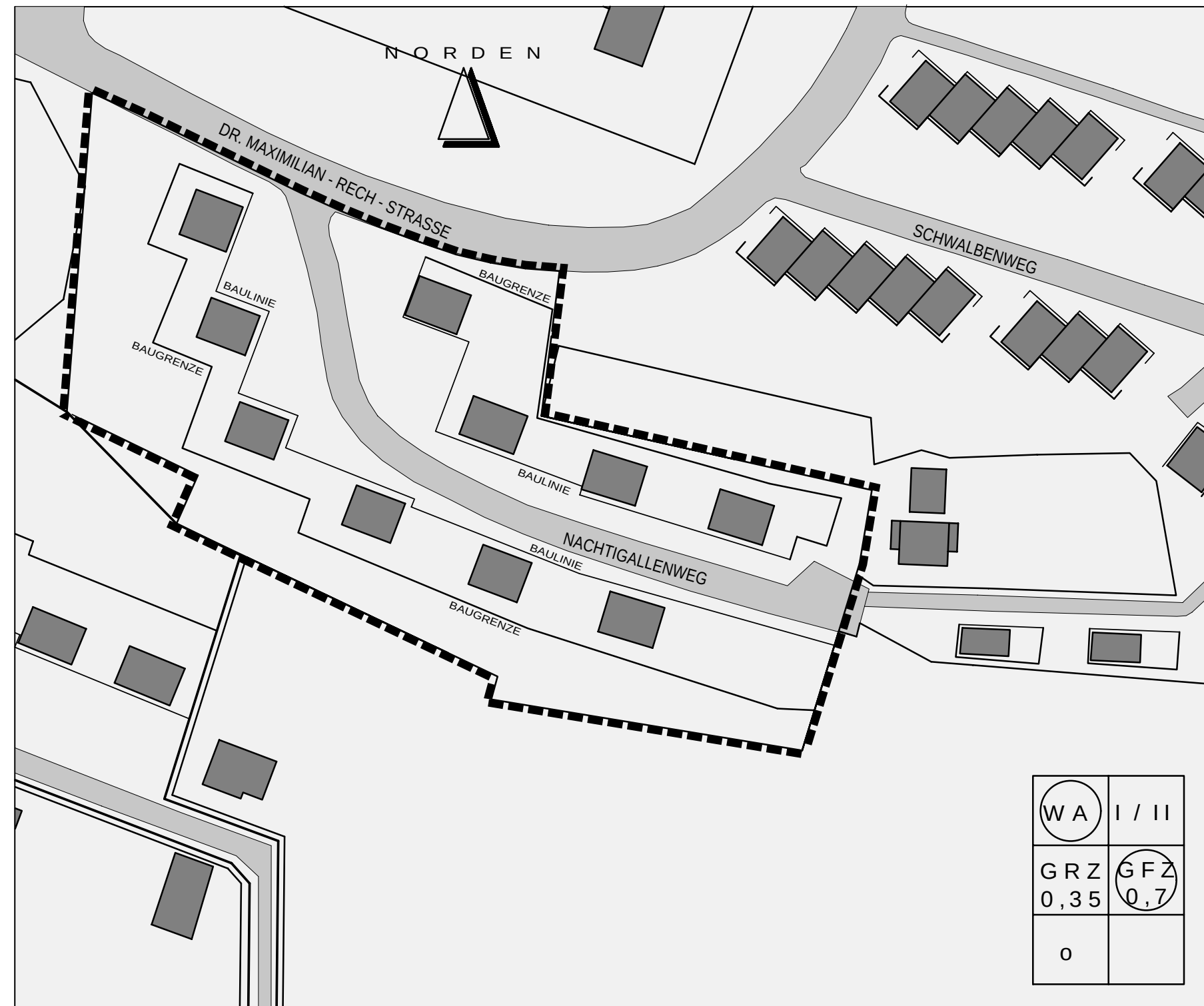


STADT OTTWEILER - TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEM LEHBESCH" / NACHTIGALLENWEG



TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 / 500



PLANAUSZUG
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEM LEHBESCH" VON 1966

NUTZUNGSSCHABLONE :

WA 1	III
0,3	0,6
0	0

WA 2	II
0,3	0,6
0	0

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II / III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
max ZWE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Baugrenze gem § 23 Abs. 3 BauNVO
--- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Stellung der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, hier Firstrichtung
max TH festgesetzte Traufhöhe, gemessen ab Strassenoberkante in der Grundstücksmitte gem. Nutzungsschablonen
max FH festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Strassenoberkante in der Grundstücksmitte gem. Nutzungsschablonen
DN zulässige Dachneigung, hier maximale Dachneigung = 45°

4. Sonstige Planzeichen

Bestehende Bebauung
Erschliessungsstrasse / Erweiterung Nachtigallenweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Private Parkfläche

Hauptversorgungs- / -entsorgungs- und Hauptwasserleitungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gas / Strom / Wasser / Telekom - unterirdisch
Mischwasserkanal - unterirdisch
Trasse : Mitteldruck-Erdgas-Versorgungsleitung

GAS - Station

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gem. Pflanzliste

öffentliche Grünflächen

Naturdenkmal Nr. D 403 18
Steilwand Nachtigallenweg

PFLANZLISTE

Baumarten:
(bei Pflanzung: Hochstamm: StU 12-14cm, x v
Heister: H 150-200cm, 2 x v.)

Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Alnus glutinosa (Eiche),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Malus sylvestris (Holzapfel),
Prunus avium (Vogelkirsche),
Pyrus pyraeaster (Wildbirne),
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme),
Sorbus aucuparia (Ebesche)

Straucharten:
(H60-100cm, 4-5 Triebe)

Cornus mas (Kornelkirsche),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Hasel),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Prunus spinosa (Schlehe),
Obststräucher,
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn),
Rosa i.S. (verschiedene Rosensorten),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Sambucus racemosa (Roter Holunder),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
Salix sp. (Strauchweiden i.S.)

Hausgebrünnung :

Clematis i.S. (Waldrebe),
Hedera helix (Eleu),
Kletterrosen i.S.,
Pathenocissus (Wilder Wein)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Ottweiler hat am 23.05.2005 die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" beschlossen. (§ 2 Abs.1 BauGB)

- Der Beschluss die Teiländerung des Bebauungsplan "Auf dem Lehbach" aufzustellen, wurde am 24.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung :

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 12.06.2006 bis einschließlich 30.06.2006 öffentlich ausgelegt.

- Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- 64 Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2006 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" beteiligt. (§ 4 Abs.1 BauGB)

- 38 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Stadtrat am 21.09.2006 in Abwägung eingestellt wurden. (§ 4 Abs.2 BauGB)

- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2006 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.11.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Stadtrat am 21.09.2006 beschlossen (§ 4 Abs.3 BauGB).

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat erneut in der Zeit vom 30.10.2006 bis einschließlich 01.12.2006 öffentlich ausgelegt.

- Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- 12 Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2006 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" beteiligt. (§ 4 Abs.2 BauGB)

- 6 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Stadtrat am2006 in Abwägung eingestellt wurden. (§ 4 Abs.2 BauGB)

- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 05.12.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Stadtrat von Ottweiler hat in seiner Sitzung am 2006 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Ottweiler, den 2006 Der Bürgermeister

- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" rechtskräftig.

Ottweiler, den 2006 Der Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung
 - Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" WA gemäß § 4 BauNVO, siehe Plan
 - zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung.
 - nicht zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Strassenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

WA	I / II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
0	
- Grundflächenzahl Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 517,19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt (siehe Plan).
- Geschossflächenzahl Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird die Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).
- Zahl der Vollgeschosse Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, siehe Plan).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 (BGB) wird die Zahl der Wohnungen im Teilbereich -WA 2- des Plangebietes auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) begrenzt
- Bauweise Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird im WA eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
- Nebenanlagen Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
- Verkehrstechnische Erschließung Das Baugebiet wird über eine neue Verbindungsstrasse zum bestehenden Nachtigallenweg verkehrstechnisch erschlossen.
- Stellplätze / Garagen Auf jedem Baugrundstück des Geltungsbereiches WA 1 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.
Auf jedem Baugrundstück des Geltungsbereiches WA 2 sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.
Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum einzuhalten.
Stellplatzflächen vor den Garagen zählen als Stellplätze.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Die Vorgärten von wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden (Siehe Plan Teil A). Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume gemäss Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzlisten für heimische, standortgerechte Laubgehölze :
siehe nebenstehender Auflistung
- Für das anfallende Niederschlagswasser wird für das Wohngebiet WA 2, gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen, eine Rückhaltung durch Zisternen im Umfang von 40 l versiegelter Dachfläche auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Für das Wohngebiet WA 1 wird für das anfallende Niederschlagswasser die Rückhaltung durch Zisternen empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben.
- Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert.
- Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind zu unterlassen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschliessungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, um eine Koordinierung der Baumaßnahmen zu ermöglichen.
- Die vorsorgliche Überprüfung des Erschliessungsgebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen, da Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind.
- Innerhalb des Erschliessungsgebietes sind nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodendenkmäler gem. Saar. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 19.04.2004 wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die Kellergeschosse der talseitigen Baugrundstücke des Wohngebietes WA 2, können aufgrund der Kanalan schlusshöhen nur mittels HEBanlagen entwässert werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (zuletzt geändert durch G.v. 21.06.2005, BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanVO) i. d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Auszug) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch G v. 21.12.2004 (BGBl. I S. 186)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17 März 1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes v. 12 November 1996 (BGBl. I S. 1695), i.d. Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 25. Juni 2005 (BGBl. I.Nr. 37 vom 28. Juni 2005 S. 1757)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung v. 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1973)

Raumordnungsgesetz v. 18. August 1997 (BGBl. I S. 2071-2102), zuletzt geändert durch G v. 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)

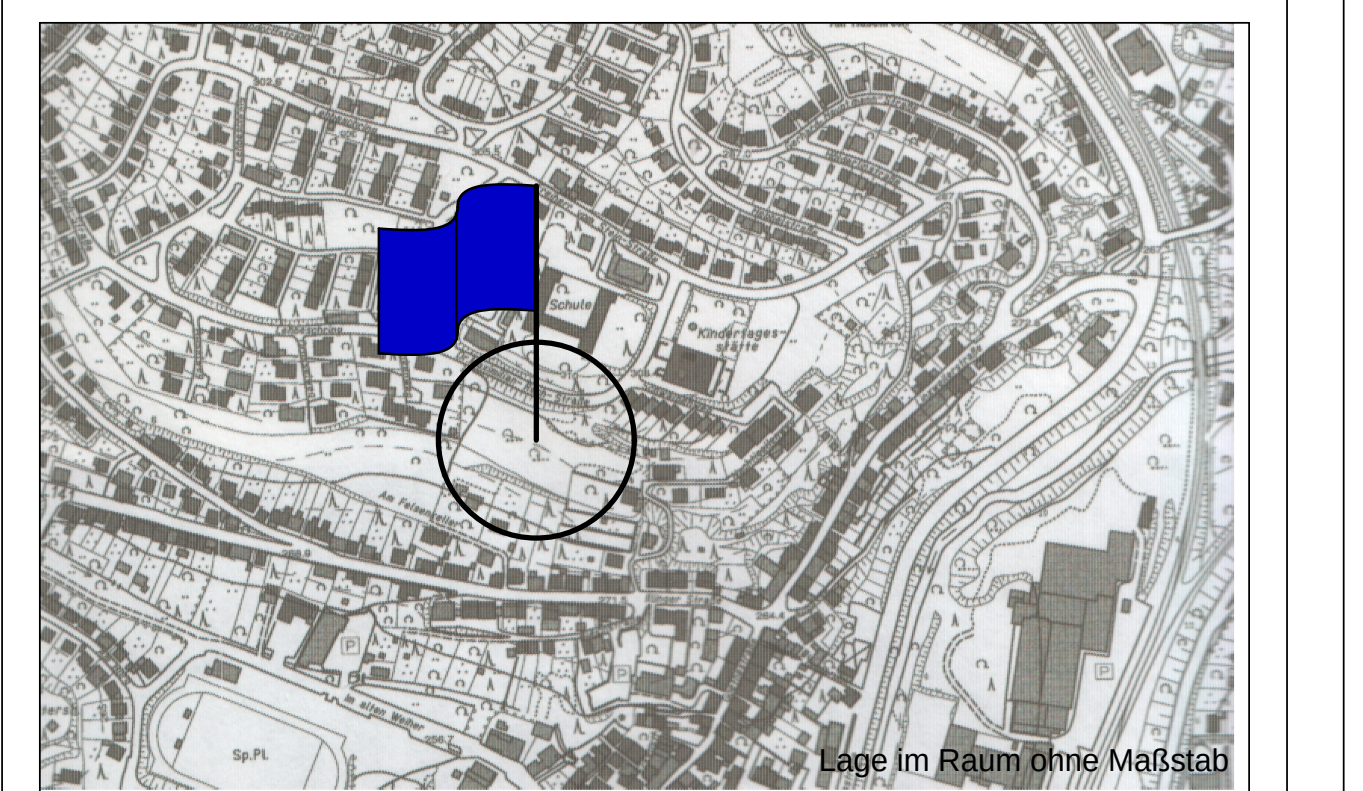
Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) i. d. F. v. 18. Februar 2004 (Amtsblatt Nr. 822)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i. d. F. v. 19 März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) i. d. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2606)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i. d. F. v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994)

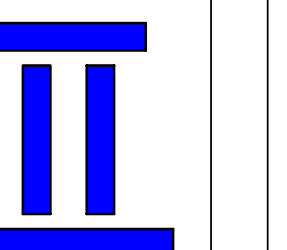
Stadt Ottweiler - Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbach" / Nachtigallenweg



architektengruppe
INGENIEURE + ARCHITEKTEN

Stephan Mogk
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKRHPf
Am Homburg 20
55787 Birkenfeld / Bubb.
Telefon 06782 980424
Telefax 06782 980426

Christoph Gabrovsek
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dudweilerl 20
66386 St. Ingbert
Telefon 06894 955755
Telefax 06894 955757



STAND : Sitzung - Dezember 2006