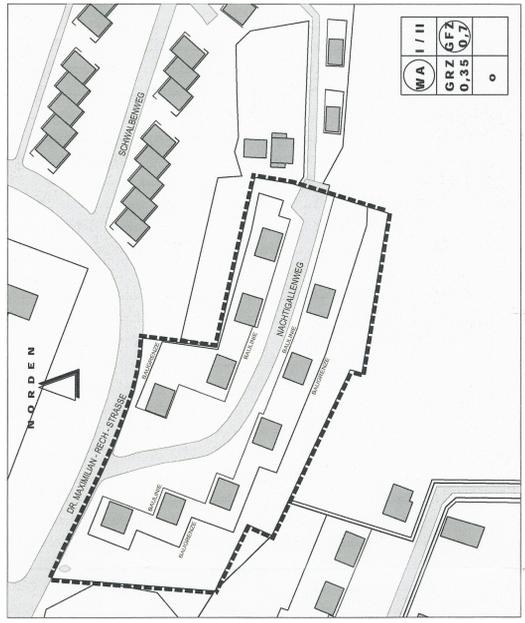


STADT OTTWEILER - TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEM LEHBESCH" / NACHTIGALLENWEG



TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 / 500



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauBG 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.
- ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen**: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungswesens;
 - 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 BauBG; Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Strassenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachtraufe mit der Außenwand (Fassade).
- Grundflächenzahl**: Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt (siehe Plan).
- Geschossflächenzahl**: Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauBG 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 (BGBl) wird die Zahl der Wohnungen im Teilbereich -WA 2- des Plangebietes auf maximal 2 Wohnkernstellen (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.
- Verkehrsmittelschneise Erschließung**: Das Baugebiet wird über eine neue Verbindungstrasse 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 einzunutzen. Stellplätzen vor den Garagen zählen als Stellplätze.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baurechtsbuch (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), d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 156)

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

Bundesboothenschutzgesetz (BBoothSchG) v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), d. F. der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes v. 12. November 1998 (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)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), d. F. der Bekanntmachung v. 14. Juli 1990 (BGBl. I S. 1069), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 186), 1975)

Raumordnungsgesetz v. 18. August 1987 (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 (SNatSchG), d. F. v. 19. März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

Der § 12 des Kommunalabstimmungsverfahrensgesetzes (KStVG) 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 (SWVG), d. F. v. 30. Juni 2004 (Amtsblatt S. 1994)

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - I / I / I / I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - max 2WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauBG
- Stellung der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, hier Frischrichtung festgesetzt, Traufhöhe, gemessen ab Strassenoberkante in der Grundstücksmitte gem. Nutzungsverordnungen festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Strassenoberkante in der Grundstücksmitte gem. Nutzungsverordnungen zulässige Dachneigung, hier maximale Dachneigung = 45°

NUTZUNGSSCHABLONE :

Bestehende Bebauung

Erschließungsstrasse / Erweiterung Nachtigallenweg

Verkehrsmittelschneise / Erweiterung Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG

Private Parkfläche

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 BauBG

öffentliche Grünflächen

Naturdenkmal Nr. D. 403-18 Steward Nachtigallenweg

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Ottweiler hat am 23.05.2006 die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauBG)
- Der Beschluss die Teiländerung des Bebauungsplans "Auf dem Lehbesch" aufzustellen, wurde am 24.02.2006 ersichtlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauBG)

Fristzählige Träger- und Bürgerbeteiligung:

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch", 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 ausliegen.
- 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 ersichtlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauBG).
- 64 Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2006 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" beteiligt. (§ 4 Abs. 1 BauBG)
- 38 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Stadtrat am 21.09.2006 in Abwägung eingestuft wurden. (§ 4 Abs. 2 BauBG)
- Die nach § 4 Abs. 1 BauBG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2006 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauBG).
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.11.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauBG).
- Die erneute Öffnung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" nach § 3 Abs. 2 BauBG wurde vom Stadtrat am 21.09.2006 beschlossen (§ 4a) BauBG.
- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch", 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 ausliegen.
- 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 ersichtlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauBG).
- 12 Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2006 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" beteiligt. (§ 4 Abs. 2 BauBG)
- 6 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Stadtrat am 21.09.2006 in Abwägung eingestuft wurden. (§ 4 Abs. 2 BauBG)
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 05.12.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauBG).
- Der Stadtrat von Ottweiler hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" als Sachverhalte (§ 10 BauBG) beschlossen. Der Stadtrat hat die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" beschlossen, die Teiländerung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Ottweiler, den 21.09.2006 Der Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauBG am 21.09.2006 ersichtlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Lehbesch" rechtskräftig.

Ottweiler, den 21.09.2006 Der Bürgermeister

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauBG 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 überdeckte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Die Vorgärten vorwiegend genutzter Grundstücke dürfen nicht als 4-beltels- oder -lagertischen genutzt werden.

III. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauBG

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage unterhalten werden. (Siehe Plan Teil A). Die Flächen sind als Grünflächen zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, vornehmlich Obstbäume gemäss Planzettel zu verwenden.
 - Planzeilen für heimische, standortgerechte Laubbäume: siehe nebenstehender Auslistung
- Für das anfallende Niederschlagswasser wird für das Wohngebiet WA 2, gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch Zäsuren, Uferböschung von 40 l/m² pro m² Fläche für den einzelnen Grundstück festgesetzt. Für das Wohngebiet WA 1 wird für das anfallende Niederschlagswasser der Rückhalt durch Zäsuren 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.
- Flachhöher von Garagen sind intensiv zu begrünen.
- Erdauflüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser standig oder zeitweilen 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 Koordination der Baumaßnahmen zu ermöglichen.
- Die vorgeschlagene Überprüfung des Erschließungsgebietes durch den Kampfmitteleinsatzdienst wird empfohlen, da Munitionsgeländernicht auszuschließen sind.
- Innerhalb des Erschließungsgebietes sind nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das Befristete Verordnungsverbot bei Bodendenkmälern gem. Saar. Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19.04.2004 wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die Kellergründung der ländlichen Baugrundstücke des Wohngebietes WA 2, können aufgrund der Kanalschlusshöhen nur mittels HE-Baugruben entwässert werden.

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

Lage im Raum ohne Maßstab

INGENIEURE + ARCHITEKTEN

Stephan Mogk
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKRHPf
Am Homborg 20
55787 Birkenfeld / Bubb.
Telefon 06782 960424
Telefax 06782 960426

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

STAND: Sackung - Dezember 2006