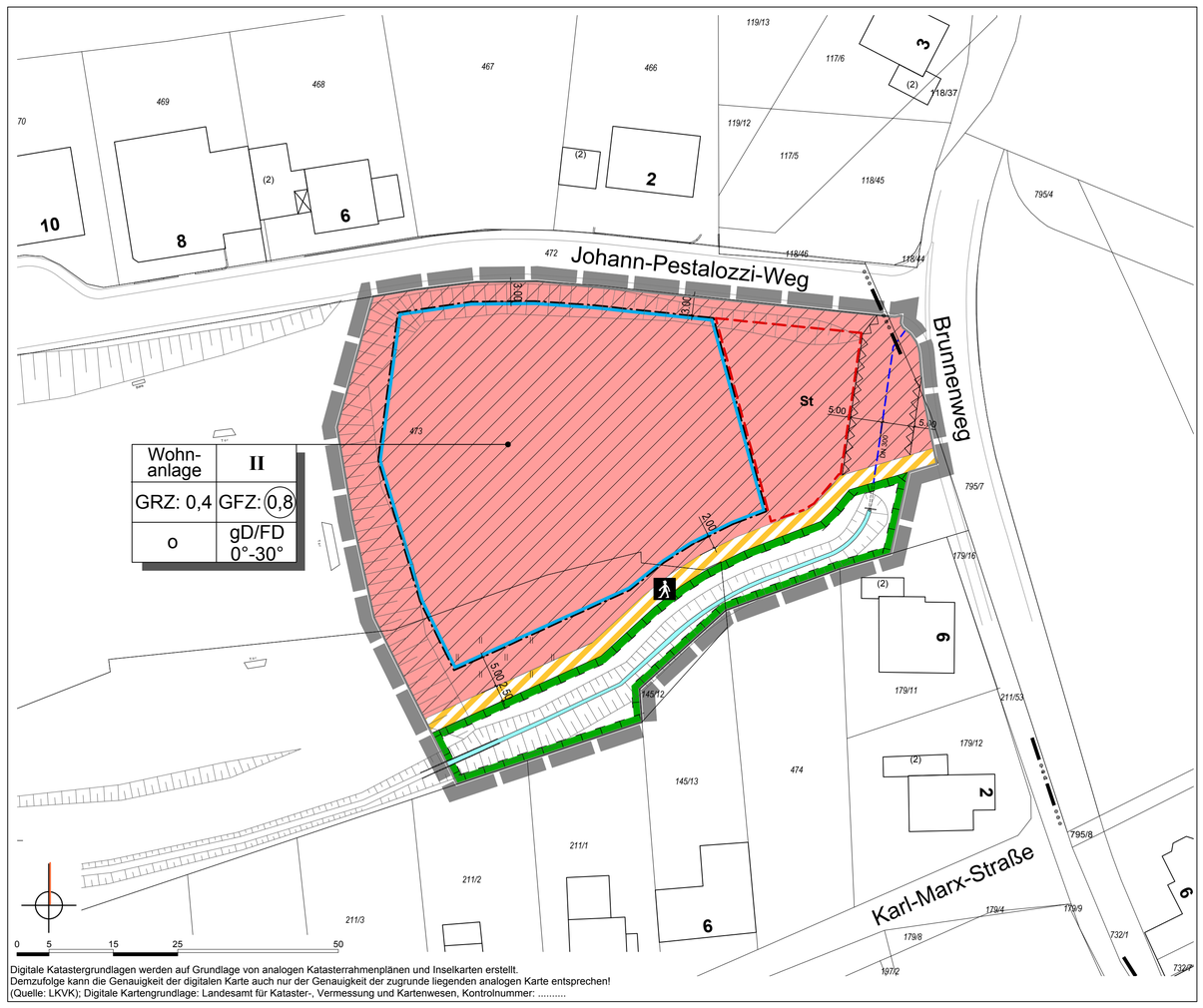
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf´m Burg", Teilbereich Seitersbachtal / Brunnenweg

Stadt Ottweiler / Stadtteil Ottweiler

Teil A: Planzeichnung



Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterrahmenplänen und Inselkarten erstellt.
Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen!
(Quelle: LKVK); Digitale Kartengrundlage: Landesamt für Kataster-, Vermessung und Kartenwesen, Kontrolnummer: .....

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 12 BauGB §§ 1-11 BauNVO)

Wohnanlage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ: 0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchtsmaß
GRZ: 0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
gD / FD — geneigtes Dach / Flachdach
0°- 30° — Zulässige Dachneigung
Bachlauf
Verrohrter Bach

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 04.02.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf'm Burg", Teilbereich Seitersbachtal/Brunnenweg beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 02.04.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am 02.04.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler.

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2010 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.05.2010 bis einschließlich zum 16.06.2010 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegebenen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 07.05.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2010 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf'm Burg", Teilbereich Seitersbachtal/Brunnenweg wurde in der öffentlichen Sitzung am ___.___._____ vom Rat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf'm Burg", Teilbereich Seitersbachtal/Brunnenweg wird hiermit ausgefertigt.

Ottweiler, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ___.___._____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottweiler, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 12 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:
Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderung mit Betreuung.

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude
- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, einschließlich Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl
(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

GRZ: **0,4**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Gelände-oberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Geschossflächenzahl
(§§ 16, 20 BauNVO)

GFZ: **0,8** als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 20 BauNVO)

II, als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt eine offene Bauweise.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäude und Gebäudegruppen dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen und Fußwege sind wasser-durchlässig zu befestigen.
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den südlich liegenden Bachlauf des Seitersbaches einzuleiten.
Die Durchflussmenge ist auf die Durchflussmenge des natürlichen Abflusses zu drosseln.
Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bachlaufs sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Standortfremde Fichten im Uferbereich sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Uferbereiche des Baches sind auf einer Breite von mindestens 5,0 m beidseitig naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die Uferbereiche von jeglicher Nutzung freizuhalten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden, unter Einbeziehung bestehender Gehölze und Anpflanzungen zu begrünen.

9. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO Saarland)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Baugebiet sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30° zulässig.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

3. Ordnungswidrigkeiten
(§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

Hinweise

Wasserrechtliche Erlaubnis / Genehmigung

Zur Einleitung der Niederschlagswässer in einen Bachlauf ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zur Einrichtung von Zugängen und Zufahrten über den verrohrten Bachlauf eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Munitionsgefahren

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Die frühzeitige Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird empfohlen.

Erhaltung Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

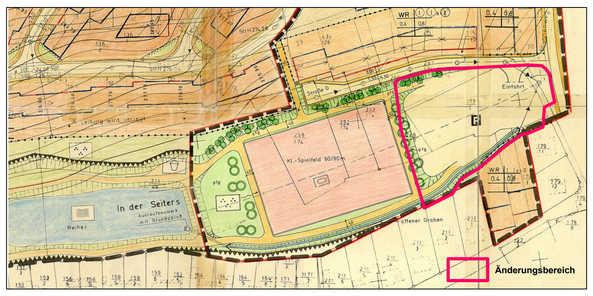
Baumstandorte / Unterirdische Versorgungsanlagen

Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren

Zum Schutz und zur Erhaltung des Gehölzbestandes während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die RASLP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1999)" sowie die ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 zu berücksichtigen.

Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanes "Auf´m Burg"



Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 9 VerwaltungsstrukturreformG vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

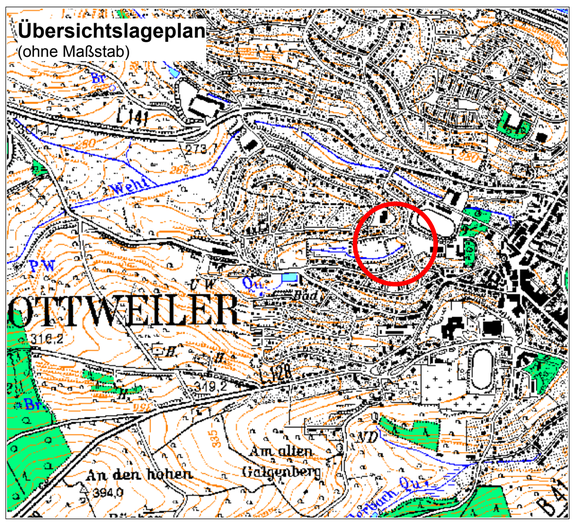
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	OTT-ÄND-BURG2	775 x 840 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	20.07.2010	Dipl. -Ing. Matthias Zimmer Dipl. -Geogr. Anja Groß

Stadt Ottweiler / Stadtteil Ottweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
"Auf´m Burg", Teilbereich Seitersbachtal / Brunnenweg

ARGUS concept
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH
Am Hornburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 389 16-60, Fax: 0681 / 389 16-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com