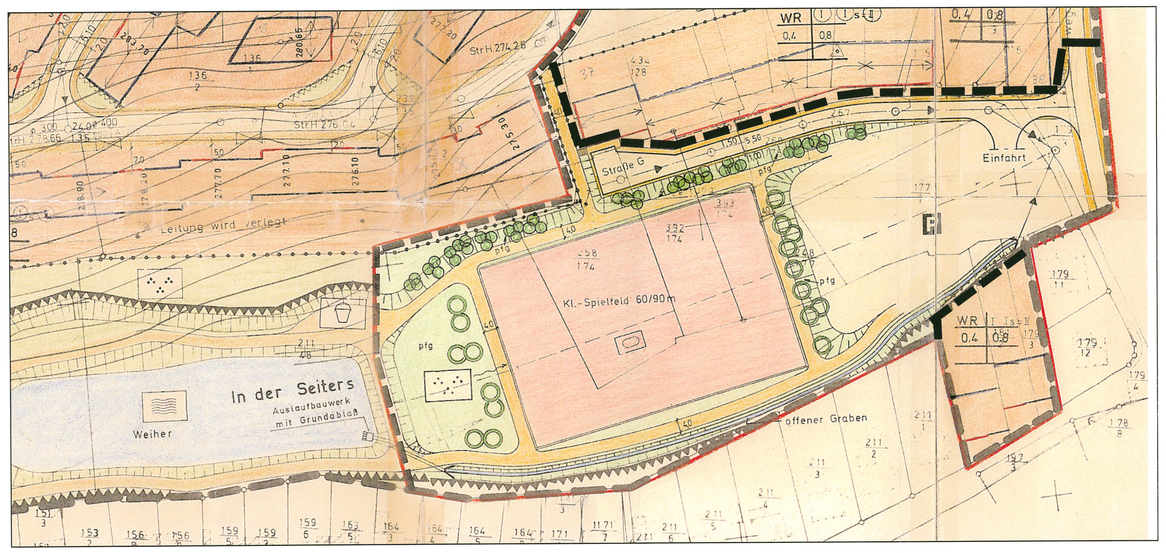
# STADT OTTWEILER - ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “AUF`M BURG”, TEILBEREICH SEITERSBACHTAL - SATZUNG

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHNUNG ZUR FESTSETZUNG DER FOLGENUTZUNG GEM. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

## LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES INNHALB DES BEBAUUNGSPLANES “AUF'M BURG”




## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet
- Großflächiger Einzelhandel

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

- GRZ = 0,3 — Grundflächenzahl
- GF = 2500 qm — Geschossfläche
- Z = I — Zahl der Vollgeschosse
- TH = 5,0 m — maximale Traufhöhe
- H = 4,0 m — Mindesthöhe

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

**5. Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Ö P — Grünflächen (öffentlich/privat)
- Porkonlage
- Bolzplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

- Sr — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand
- Bachlauf
- verrohrter Bachlauf
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Lärmschutzwand
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich der Festsetzung der Folgenutzung

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1- 15 BAUNVO

1.1 Baugebiet SO — Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel, gem. § 11 BauNVO, siehe Plan,

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 11 BauNVO
- Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit Non-Food-Anteilen einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2000 m² der Zweckbestimmung dienende Büro- Sozial-, Lager- und Ausstellungsräume sowie Nebenanlagen
- maximal ein Werbepylon

1.1.2 nicht zulässig sind
- Lebensmittelmarkt als Discounter

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen — gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Maximale Traufhöhe: **TH= 5m**
Die Trauflinie wird definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. deren Fortführung auf der Giebelseite. Bezugslinie ist die mittlere Höhe des an der jeweiligen Wand anstehenden geplanten Geländes.
Mindesthöhe: **H** = siehe Plan
Die für die Lärmschutzwände zwingend festgesetzte Mindesthöhe bezieht sich auf das mittlere Oberflächenniveau der angrenzenden Stellplatzfläche.

2.2 Grundflächenzahl — gem. §§ 16 und 19 BauNVO
**GRZ = 0,3**
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 Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

2.3 Maximale Größe der Geschossflächen — gem. §§ 16 und 20 BauNVO
**GF = 2500 qm**

2.4 Zahl der Vollgeschosse — gem. §§ 16 und 20 BauNVO
**Z = I**

**3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,0 m) kann gestattet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Lage der Lärmschutzwände wird bestimmt durch die Festsetzung von:
- Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Ein Vor- oder Zurücktreten von Anlagenabschnitten in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,0 m) kann gestattet werden.

**5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO

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

**6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Die Verkehrsflächen werden gem. Planzeichnung als
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

festgesetzt.
Das Sondergebiet ist in dem in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

**7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
Öffentliche Grünfläche **Ö1**,
Zweckbestimmung: Bolzplatz
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Bolzplatzes einschließlich aller der Zweckbestimmung dienenden Anlagen zulässig.

Öffentliche Grünfläche **Ö2**,
Zweckbestimmung Parkanlage
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche **Ö2** ist die Anlage von Wegen bis zu einer maximalen Breite von 2 m und nur außerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens beiderseits des vorhandenen Bachlaufs zulässig.

Öffentliche Grünfläche **Ö3**:
nördlich des Fußweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf welcher vorhandene Gehölze erhalten werden

Private Grünflächen:
nördlich, südlich und östlich des Sondergebiets werden private Grünflächen zur Grundstücksbegrünung festgesetzt

Die Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 5 BauGB sowie Nr. 20 zu erfolgen.

**8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

**M1**: Bachaue: Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Bachaue im Süden 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 m beidseitig naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die Uferbereiche von jeglicher Nutzung freizuhalten. Auch Fußwege sind in diesem Bereich nicht zulässig.

**M2**: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die reinen Stellplatzflächen (außer Zufahrten und Fahrgassen) und Fußwege wasserdurchlässig zu befestigen. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**M3**: Die anfallenden Niederschlagswässer sind über ein Mulden-Rigolensystem auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. In Ergänzung ist eine direkte Einleitung der Niederschlagswasser bis zu einer Durchflussmenge des natürlichen Abflusses in den Seitersbach zulässig.

**9. DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen ist eine Lärmschutzwand in der dort festgesetzten Höhe zu errichten. Sie ist mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² auszugestalten. Die jeweils der Sondergebietsfläche zugewandten Seiten der Lärmschutzwände sind hochabsorbierend auszugestalten. Innerhalb des Sondergebiets sind die Zufahrten und die Fahrgassen der Stellplatzfläche in Asphalt auszuführen.
Die Laderampe ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung zu gestalten. Die erforderlichen Anlagen wie Kondensatoren, Kühlaggregate oder Pressen sind so anzuordnen und gegebenenfalls zu dämmen, dass sie außerhalb des Betriebsgeländes auch im Nachtzeitraum keine relevanten Geräuscheinwirkungen verursachen.

**10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan,
Öffentliche Grünfläche **Ö2**: Die Grünfläche ist gemäß der Zweckbestimmung Parkanlage zu begrünen, wobei die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren sind. Zusätzlich sind mindestens 10 Laubbaumhochstämme und 30 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche **Ö3**: Im Bereich der gekennzeichneten Flächen zum Erhalt sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Private Grünfläche **P1**: Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Es sind mind. 10% Heister oder Hochstämme in die Anpflanzung zu integrieren.

Private Grünfläche **P2**: Im Bereich der mit P2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die Lücken im Gehölzbestand in der Bachaue zu füllen. Hierzu sind in einem Raster von 2 m x 2 m standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Gehölze (Beispiele)

| | |
|---|---|
| Berg-Ahorn | Spitz-Ahorn |
| Stiel-Eiche | Hainbuche |
| Sommerlinde | Winterlinde |
| Gemeine Esche | Traubenkirsche |
| Schlehe | Weißdorn |
| Liguster | Hartriegel |
| Eberesche | Hänge-Birke |
| Platane | Wolliger Schneeball |
| Gemeiner Schneeball | Pfaffenhütchen |

Pflanzliste zur Bepflanzung in der Bachaue (Beispiele)

| | |
|---|---|
| Gemeine Esche | Bruch-Weide |
| Sal-Weide | Silber-Weide |
| Schwarz-Erle | |

Stellplatzbegrünung im Sondergebiet: Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen. Hierzu ist pro 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 12-14 cm) anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2,5 m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern.
Die folgende Liste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze im Bereich der Stellplätze dar:

Pflanzliste Stellplatzbegrünung (Beispiele)

Spitzahorn (Acer platanoides ´Columnare´)
Platane (Platanus hybrida)
Kleinblättrige Winterlinde (Tilia cordata ´Rancho´)
Stieleiche (Quercus robur)

Dachbegrünung: Die Dächer des Einkaufsmarktes innerhalb des Sondergebiets sind extensiv zu begrünen.

Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung: Innerhalb des Sondergebiets sind die Fassaden der Gebäude zu begrünen. Hierzu sind mind. 50% der geschlossenen Wandflächen durch Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Lärmschutzwände sind beidseitig zu 100% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die nachfolgende Liste stellt die anzupflanzenden Arten beispielhaft dar.

Pflanzliste Fassaden- u. Lärmschutzwandbegrünung (Beispiele)

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
Knöterich (Fallopia aubertii
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Pfaffenhütchen

Pflanzmaterial und -qualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:

Hochstämme: 3xv., StU 10-12 cm
Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm
Heister/Sammlbüsche: 2xv., 125-150 cm

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Die auf von der Stadt bereitgestellten Flächen vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Baugrundstück des Sondergebietes zugeordnet. Die Maßnahmen beinhalten die Ergänzung der Baumreihen auf stadteigenen Flächen (Parz. Nr. 22/2 in Flur 4, Nr. 20/6 in Flur 5, Gemarkung Ottweiler) entlang des verlängerten “Werschweiler Weges”. Dort, wo die Baumreihen Lücken aufweisen (auf einer Länge von insgesamt ca. 890 m), sind standortgerechte Obstbaumhochstämme in einem Abstand von 5 m untereinander und in einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand des Feldweges anzupflanzen und zu unterhalten.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

**AUFLÖSEND UND AUFSCHIEBEND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN**

Nach dauerhafter Aufgabe und dauerhaftem Leerstand nach fünf Jahren der im Sondergebiet zulässigen Nutzung (siehe unter 1. Art der baulichen Nutzung) wird diese Nutzung generell unzulässig. Es gilt dann die in der Nebenzeichnung festgesetzte Folgenutzung.

Die nach Punkt “1. Art der baulichen Nutzung” zulässigen Nutzungen sind darüber hinaus erst zulässig nach Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

**GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Im Sondergebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 8° und 12° zulässig.
Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände sind mit unterschiedlichen Materialien (z.B. Holz, Stahl, Beton, Glas) zu gestalten. Nach jeweils 5 Stützfeldern oder mindestens alle 15 m Länge ist eine von den benachbarten Stützenfeldern abweichende Gestaltstruktur zu erzeugen. Die Begrünung der Lärmschutzwände ist abwechselungsreich zu gestalten und jeweils nach 5 Stützenfeldern oder mindestens alle 15 m Länge zu wechseln.

**WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.
Der im Sondergebiet zulässige Werbepylon darf die Maße: Höhe: 12,0 m (bezogen auf den Fuß der Anlage), Breite: 2,5 m, Tiefe: 2,5 m nicht über schreiten.

**UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

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

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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 €200.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

| | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | siehe Plan |

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

***Bund:***
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- 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 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- 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 3 des Biokraftstoffquotengesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
- 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 33166)

***Land***
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1602 vom 06.September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtigt S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juli 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes des Saarlandes, S. 493)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- 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 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- 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)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)

### HINWEISE

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

**BAUMSTANDORTE / UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN**
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

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

**EINLEITUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**
Zur Einleitung der unbelasteten Niederschlagswässer in den Seitersbach sowie zur Versickerung der Wässer über ein Mulden-Rigolen-System ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

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

**BODENDENKMÄLER**
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

**LÄRMSCHUTZ**
Es ist sicherzustellen, dass im Sondergebiet keine Anlieferung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr erfolgt.
Es ist sicherzustellen, dass auf dem Bolzplatz kein Spielbetrieb erfolgt täglich nach 21:00 Uhr, und an Sonn- und Feiertagen von 13:00 bis 15:00 Uhr.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

  Der Beschluss wurde am 13.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen in der Zeit vom 16.04.2007 bis zum 04.05.2007 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 10.04.2007 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Der Stadtrat hat am 05.07.2007 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurden gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Ottweiler, den 21.11.2007 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 22.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Ottweiler, den 22.11.2007 Der Bürgermeister
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.07.2007 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 26.09.2007 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 13.11.2007 die Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurden gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

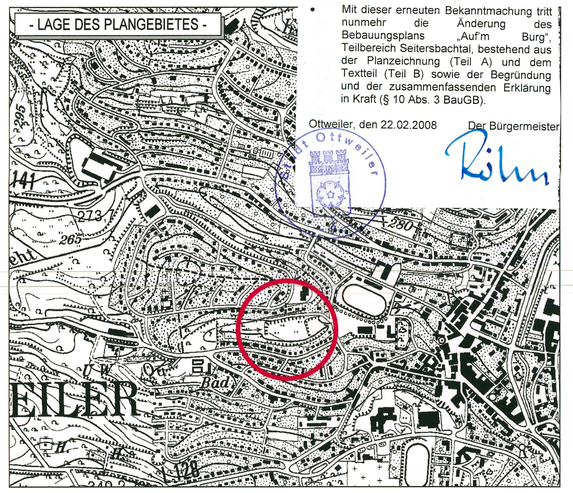
  Ottweiler, den 21.11.2007 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 22.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Ottweiler, den 22.11.2007 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2008 erneut ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dieser erneuten Bekanntmachung tritt nunmehr die Änderung des Bebauungsplans “Auf'm Burg”, Teilbereich Seitersbachtal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Ottweiler, den 22.02.2008 Der Bürgermeister

- LAGE DES PLANGEBIETES -




| MASSTAB | PROJEKTBEZEICHNUNG | PLANGRÖSSE |
|---|---|---|
| 1 : 500 | OTT-ÄND-BURG-6-045 | DIN A 0 im Original |
| **VERFAHRENSSTAND** | **BEARBEITUNGSSTAND** | **BEARBEITUNG** |
| Satzung | 14.09.2007 | Dipl.-Ing. Matthias Zimmer<br>Dipl.-Geogr. Anja Groß |

**STADT OTTWEILER**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “AUF'M BURG”, TEILBEREICH SEITERSBACHTAL**


ARGUS concept — Das Stadtplanungsteam der bsp
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH,
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel. 0681 / 38915-60, Fax: 0681 / 38916-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com