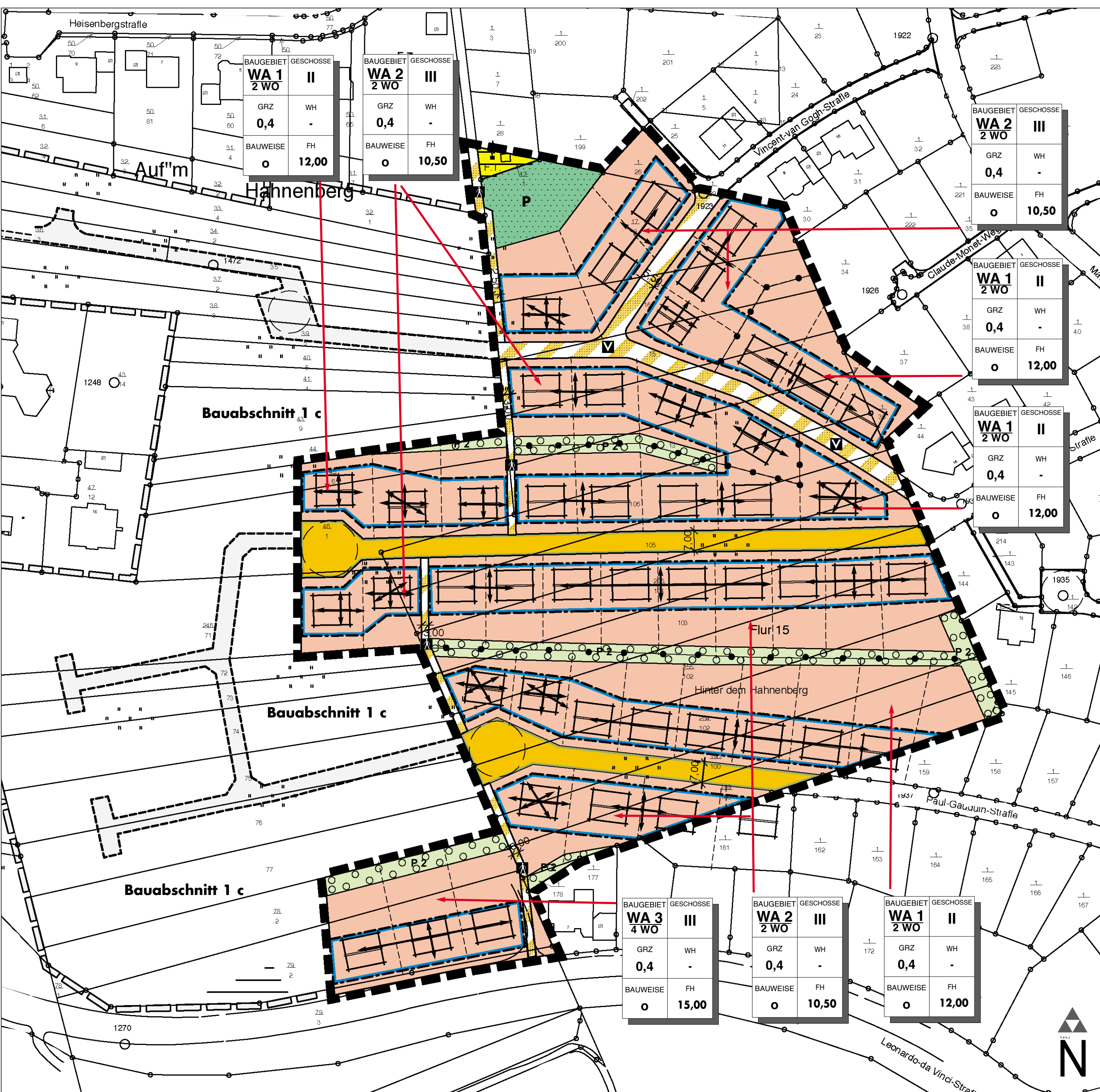


STADT OTTWEILER „BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET BETZELHÜBEL 1b“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB und § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet
2 WO bzw 4 WO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
FH max. 15,00 m
z.B. II
Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4
Grundflächenzahl
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Firsthöhe
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
- Bauweise, überbaubare Gndstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
offene Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Bereiche - Mischfläche
Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Bereiche - Mischfläche
Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege
- Versorgungsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für Fernmeldeanlagen
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen (P = privat)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Stellung der baulichen Anlagen

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Baugebiet WA1, WA2, WA3
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
• Wohngebäude
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
gem. § 4 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind
• Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig.
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, hier: 0,4
gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von:
• Garagen
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
nicht zulässig.
Das anfallende Drainagewasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen ist das Drainagewasser über einen Sammelkanal in den Regenwasserkanal gepumpt werden.
siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO WA1 max. II Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau WA3 max. III Vollgeschosse
siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Firsthöhe
WA1: maximal 12,0 m
WA2: maximal 10,5 m
WA3: maximal 15,0 m
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, hier: 0,4
gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von:
• Garagen
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
nicht zulässig.
Das anfallende Drainagewasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen ist das Drainagewasser über einen Sammelkanal in den Regenwasserkanal gepumpt werden.
siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO WA1 max. II Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau WA3 max. III Vollgeschosse
siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Firsthöhe
WA1: maximal 12,0 m
WA2: maximal 10,5 m
WA3: maximal 15,0 m
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.2 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO WA1 max. II Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau WA3 max. III Vollgeschosse
siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Firsthöhe
WA1: maximal 12,0 m
WA2: maximal 10,5 m
WA3: maximal 15,0 m
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.3 Höhe der baulichen Anlagen
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO WA1 max. II Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau WA3 max. III Vollgeschosse
siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Firsthöhe
WA1: maximal 12,0 m
WA2: maximal 10,5 m
WA3: maximal 15,0 m

Als Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und oberste Dachbegrenzungskante festgelegt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird, auf mindestens 0,30 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

- Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.
- vortretende Gebäudeteile: gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile, deren Oberflächen zu mehr als 50 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 2 m in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung überschritten werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sonstige Weg- und Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereich bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.

siehe Plan, hier: Hauptflächstrichung

Ausnahmen von der festgesetzten Firststrichung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firststrichung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereich bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.

- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.

siehe Plan, Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. vier Einheiten im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Leonardo-da-Vinci-Straße) und auf max. zwei Einheiten im übrigen Plangebiet beschränkt ist (bei Doppelhäusern pro Hausälfte).

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

11. Private Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

siehe Plan,
Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zu- und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BauGB in Anwendung des § 6 BImSchG

siehe Plan,

P1:
Alle nicht überbaubaren Flächen auf den bebauten Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zu- und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbauhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P2:
Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Radius von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Stammholz in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Vorhandene Laub- und Obstbaumhochstämmen sind zu erhalten.

P3:
Der Bereich der privaten Grünfläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen. Auf der Fläche sind mind. 5 standortgerechte Laubbauhochstämmen sowie 10 einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumarten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste für die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche

Hochstämme (2 x v., SUJ 10-12 cm)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Strauchgehölze (2 x v., 100-125)
Hasel (Corylus avellana)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schiehe (Prunus spinosa)
Eingriffiger Weibdom (Crataegus monogyna)
Zweifgriffiger Weibdom (Crataegus laevigata)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3a BauGB in Anwendung des § 18 BImSchG

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffverursachern (Stadt, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffverursacher befindet (Stadt - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherren).

Auf dem Flurstück 1180 in Flur 13 der Gemarkung Ottweiler (s. Übersichtsplan "externe Ausgleichsfläche") sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Bereich des extensiven Grünlandes ist eine ca. 1,5 ha große Streuzaunzone neu anzulegen. Hierzu ist pro 100 "qm Fläche ein standortgerechter Laubbauhochstamm (H., 2x v., SUJ 8-10, c.s.) anzupflanzen. Es sind nur einheimische Obstsorten zu verwenden. Die Obstbäume sind durch Schnittmaßnahmen mind. alle 5 Jahre zu pflegen.
- Die extensive Grünlandnutzung ist beizubehalten. Hierzu hat eine 2-malige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Dabei hat die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen, um eine weitere Auslagerung der Fläche zu erreichen.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baumgins zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufügen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

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

Dachform, Dachneigung, Fassade

• Zulässig sind alleseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Putzflächen mit einer zur Straßenseite geneigten Dachneigung von 5° - 15°, sowie Tonnendächer. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau von Sonnenkollektoren oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

• Die Dachneigung ist in den ortstypischen roten Farbtönen zu halten.

• Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

• Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude müssen Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Material und Farbe der Dachneigung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.

• Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten ist unzulässig.

Aufschüttungen sind außerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Aufschüttungen

HINWEISE

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baupflanzungen zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände

(gemäß Saarländischen Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)

Umweltfreundliche Energieträger

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

Regenwassernutzung

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Drainagewasserableitung

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausgraben nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Unterschneidungsabdichtung bzw. der Bau einer „Weißen Wanne“ vorgeschrieben.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Oberflächenwasser, Hangwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bodenmerkmal

Bei Bodenuntersuchungen besteht Anzeigepflicht und das erforderliche Verordnungsgebiet gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Bodenschutzgesetzes (S. 1380).

Munitionsfunde

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Brandschutz

Aus dem Trinkwassernetz kann unter Umständen nur begrenzte Löschwasseremenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden. Die Bestimmungen der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Verordnungsblattes V 405, jeweils neueste Fassung sind einzuhalten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

BauNVO:
• 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 (Investitionserschwerungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzei-chenverordnung 1990 - PlanZV) 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 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

• 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. 3833), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen 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 (BodSchV) vom 12. Juni 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3788)

• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Land

• Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch das Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Landesplanungsgesetzes (S. 1380)

• Kommunales Selbstverwaltungsrechtsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 652) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 08. 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. Juni 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 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes des Saarlandes S. 2026)

• Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 6 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

• Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubeherrschungs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507)