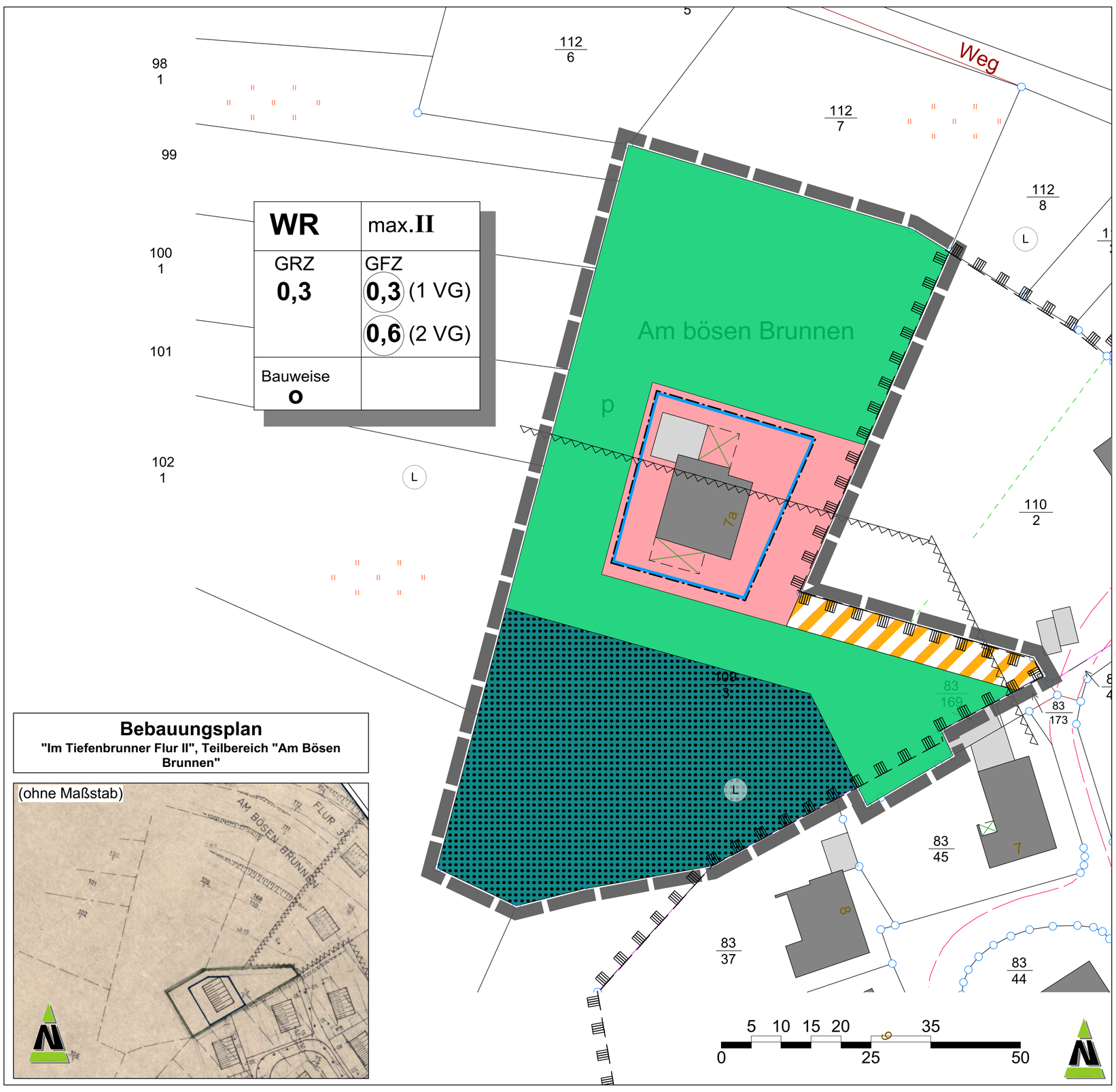
Änderung des Bebauungsplans " Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen"

Stadt Ottweiler

Teil A: Planzeichnung



Bebauungsplan
"Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen"

(ohne Maßstab)

Planzeichenerläuterung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WR — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl
max. II — Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Private Erschließung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

p — private Grünflächen

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier : Schutzabstand Wald

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

hier:
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 Bebauungsplanes bestimmt durch:

2.1 Zahl der Vollgeschosse

max. II

2.2 Grundflächenzahl

GRZ = **0,3**

Überschreitungen der GRZ sind gemäß §19 Abs. 4 zulässig.

2.3 Geschoßflächenzahl

GFZ = **0,3** bei 1-geschossiger Bauweise
GFZ = **0,6** bei 2-geschossiger Bauweise

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

Hier: offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Der Bebauungsplan setzt eine „offene Bauweise" gem. § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Leitungen, Kabel und sonstige Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In Anwendung des § 12 BauNVO sind Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

siehe Planzeichnung

hier: Private Erschließung

7. Private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 15 festgesetzten, privaten Grünflächen gelegene Weiheranlage ist dauerhaft zu erhalten. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten und bestehende Gehölze sind dauerhaft zu sichern.

8. Fläche für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)

siehe Planzeichnung

Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b als Private Waldflächen festgesetzt.
Die innerhalb der festgesetzten privaten Waldfläche gelegenen Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten und bestehende Gehölze sind dauerhaft zu sichern.

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

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

Nachrichtliche Übernahme

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des mit Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 4 03 01 „Ottweiler-Mainzweiler".
Zur Realisierung der Planung ist die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet oder die Befreiung von den Schutzverordnungen erforderlich. Auf Anfrage, der Stadt Ottweiler hat die Oberste Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.11.2014 erklärt, dass eine Ausgliederung des Grundstücks aus dem Schutzgebiet, sondern nur eine Befreiung von Schutzvorschriften in Frage kommt. Eine Befreiung ist allerdings nur für den Bereich innerhalb verhältnismäßig enger Baugrenzen sowie für die bestehende Zuwegung möglich. Die Hinweise und Anforderungen an die Planung im Hinblick auf eine Befreiung von den Schutzvorschriften wurden daraufhin berücksichtigt, die flächenhaften und textlichen Festsetzungen geändert und mit dem Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als zuständige Fachbehörde (Oberste Naturschutzbehörde) abgestimmt.
Mit Schreiben vom 20.03.2015 wurde die Befreiung von den Verboten des §4 (2) Nr. 1, 2, 5 (jedoch mit Ausnahme der Anlage bzw. der wesentlichen Änderung von Camping- oder Badeplätzen), 7 und 10 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Neunkirchen durch das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz erteilt.

SCHUTZABSTAND WALD

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Hinweise

BODENDENKMÄLER

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. §12 SDschG sind zu beachten.

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl., I S.1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. I S. 172).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts 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 das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

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 das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt des Saarlandes S.1554)

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Änderung des Bebauungsplan " Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Ottweiler, den

.....
Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 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 __.__.____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom __.__.____ 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 denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Änderung des Bebauungsplan " Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen" 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 Bebauungsplans "Änderung des Bebauungsplan " Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen" wird hiermit ausgefertigt.

Ottweiler, den

.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

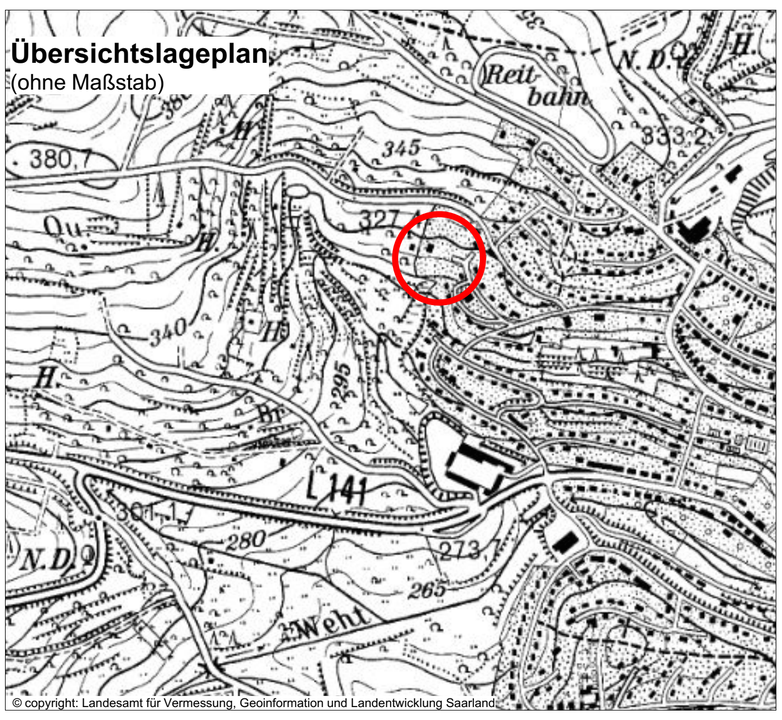
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ___.___.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich öffentlich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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottweiler, den

.....
Der Bürgermeister

Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)



© copyright: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	OTT-BP-BRUNNEN2	585 x 841 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
öffentliche Auslegung	30.03.2015	Dipl.-Ing. J.Halberstadt

Stadt Ottweiler

Bebauungsplan
"Änderung des Bebauungsplans
"Im Tiefenbrunner Flur II", Teilbereich "Am Bösen Brunnen"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

IT ParkSaarland
Altenkesseler Straße 17 / A4
66115 Saarbrücken
Tel.: +49 (0) 681 / 844979 - 00
Fax: +49 (0) 681 / 844979 - 10
Email : info@argusconcept.com
www.argusconcept.com