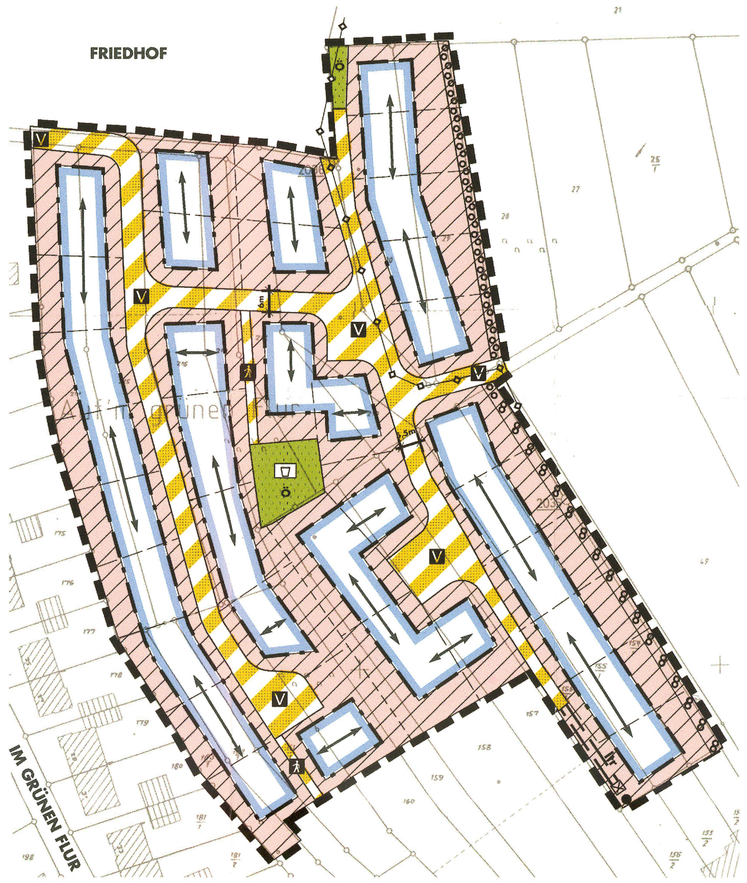
# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## BEBAUUNGSPLAN "AUF´M GRÜNEN FLUR 3"

### IM STADTTEIL STEINBACH DER STADT OTTWEILER




**FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH GILT**

| BAUGEBIET | VOLLGESCHOSS |
|---|---|
| WA | II |
| GRZ | GFZ |
| 0,4 | 0,8 |
| BAUWEISE | |
| O | - |

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

**(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)**

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- O — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- FUSS - UND RADWEGE
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- STAHLROHRMAST UND KABELVERTEILERSCHRANK (§ 9 ABS. 1 NR. 12 UND ABS.6 BAUGB)
- WASSERFERNVERSORGUNGSLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB) UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICHT) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS.6 BAUGB)
- SPIELPLATZ
- MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR.21 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)
- FLURSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe Plan

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen — Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,

die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

**2. Mass der baulichen Nutzung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse — gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO, siehe Plan

2.3 Geschoßflächenzahl — gem. §§ 16 und 20 Abs.2 BauNVO, siehe Plan

**3. Bauweise**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Stellung der baulichen Anlage**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**7. Räume für freie Berufe**
GEM. § 13 BAUNVO
gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

**8. Nebenanlagen**
GEM. § 14 BAUNVO
gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

**9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan,
hier:
- Erschließungsstraßen und Wohnwege sind als niveaugleiche Mischflächen in verkehrsberuhigter Form auszubauen (Vermaßung siehe Plan)
- Zur Erschließung des Kinderspielplatzes wird ein Fuß- und Radweg mit der Ausbaubreite von 2,50 m festgesetzt
- Zum Anschluß des Baugebietes an die öffentlichen Flächen des sich südlich anschließenden Bebauungsplanes wird ein Fuß- und Radweg mit der Ausbaubreite von 2,50 m festgesetzt

**10. Versorgungsflächen**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
siehe Plan,
hier: Stahlrohrmast und Kabelverteilerschrank der VSE

**11. Öffentliche Grünflächen**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
siehe Plan,
- Im zentralen Teilbereich des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche ist mit mind. 4 Laubbäumen oder 12 Sträuchern gem u.a. Pflanzliste zu begrünen. Zur Unterpflanzung ist die Einsaat eines strapazierfähigen Rasens gem. Mischung RSM 2.3 vorzunehmen. Auf dieser Fläche sind Spielgeräte für Kleinkinder und Anlagenwege zulässig.
- Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird in Verlängerung des Wohnweges zur Sicherung der Leitungstrasse der Wasserfernversorgungsleitung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist mit einer Blumenwiese gem. Mischung RSM 7.1.2 Kräuteranteil mind. 20 % zu bepflanzen.

**12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
- Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen. Der Fuß- und Radweg ist aus o.g. Gründen mit einer wassergebundenen Decke auszugestalten.

**13. Mit Geh-und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB
- hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der VSE, siehe Plan
- hier: auf den an den Friedhof angrenzenden Grundstücken im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird ein 2 m breiter Teilabschnitt mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Ottweiler zur Pflege der Friedhofseinfriedung festgesetzt.

**14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
siehe Plan,
- Im Straßenraum wird das Anpflanzen von 15 Bäumen festgesetzt. Für diese Maßnahmen sind standortgerechte Hochstämme gem. u.a. Gehölzliste mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu wählen.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum heimischer Art oder 3 Sträucher gem. nachfolgender Gehölzliste nachzuweisen.
- Zur Eingrünung des neuen östlichen Siedlungsrandes wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Diese ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gem. u.a. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzraster 1 x 2 m). In Abständen von 10 m ist ein standortgerechter Hochstamm in die Hecke zu integrieren.
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.

Gehölzliste:

**Bäume**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platananoides |
| Nußbaum | Juglans regia |
| Roßkastanie | Aesc. hippocastanum |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Eberesche | Sorbus aucupuria |
| diverse Obstbäume (Hochstamm) | |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gem. Hasel | Corylus avellana |
| Trauben - Kirsche | Prunus Padus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hecken - Rose | Rosa Canina |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eingr. Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigr. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Salweide | Salix caprea |

**15. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
- erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung
- vorhandene Laubbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten oder bei Verlust zu ersetzen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

**DACHFORM/ DACHNEIGUNG**
- Im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

**GARAGEN/ ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE**
- Garagen und überdachte Sellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

## HINWEISE

**DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher, wie Zisternen, Becken und Staumulden empfohlen. In unmittelbarem Anschluß an Fallrohre der Dach- und Terrassenflächen lassen sich Niederschläge speichern und stehen so zur Brauchwassernutzung zur Verfügung.

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

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

**FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG**
Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Wohngebietes wird eine Fassaden- und Dachbegrünung empfohlen.

**KLÄRANLAGE**
Bis zur Fertigstellung der Kläranlage Steinbach sind die anfallenden Schmutzwässer in mechanischen Hauskläranlagen nach DIN 4261, Teil 1, vorzubehandeln.

**DRAINWASSER**
Drainwasser ist nicht der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten

**DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16(1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

**FÖRDERPROGRAMM SONNENENERGIE**
Die Errichtung von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen wird durch die Stadt Ottweiler im Rahmen des Förderprogrammes "Sonnenenergie" bezuschußt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996, BGBl. I S. 1498)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf´m Grünen Flur 3" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

  Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 07.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 17.07.97 den Entwurf gebilligt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde vom 14.08.97 bis 21.08.97 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde in der Ottweiler Zeitung (Ex. 15.08.1997) ortsüblich bekannt gemacht. Die Zeitung wurde am 14.08.1997 verteilt.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.08.97 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden vom Stadtrat am 11.12.1997 geprüft und in die Abwägung eingestellt .

  Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben, mit Schreiben vom 4. Feb. 1998 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 21.08.97 bis einschließlich 22.09.97 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Ottweiler Zeitung (Ex. 15.08.1997) ortsüblich bekannt gemacht. Die Zeitung wurde am 14.08.1997 verteilt. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 11.12.1997 den Bebauungsplan "Auf´m Grünen Flur 3" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

  Ottweiler, den 17. Feb. 1998 Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Ottweiler, den 17. Feb. 1998 Der Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht [§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997, BGBl. I S.2902 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO].
Saarbrücken, den 25.02.1998 /AZ: 07-315/98 Pr/Za
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
In Auftrag
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken
Az.: .....
Fürn.
Techn.-Ang.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

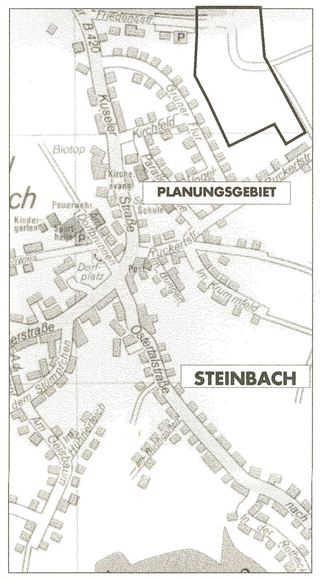
Ottweiler, den __.__.____ Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf´m Grünen Flur 3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ottweiler, den __.__.____ Der Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN "AUF´M GRÜNEN FLUR 3"

### IM STADTTEIL STEINBACH DER STADT OTTWEILER




- BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT OTTWEILER
- AN DER ERSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

  PROJEKTBEARBEITUNG:
  DIPL.- ING. ANDREA LICHT

  GRÜNORDNUNG:
  DIPL. GEOGR. SIMONE EISENHUT

  PLANDESIGN:
  GISELA DEBOLD
  DIETER GEIGER
- DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERWALTUNG DER STADT OTTWEILER
- DEZEMBER 1997
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

  DIPL.-ING. HUGO KERN
  RAUM - UND UMWELTPLANER
  BERATENDER INGENIEUR
  GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M. 1 : 1000 (imOriginal)
Verkl. DIN A 3 M. 1:2500

0 10 50 100

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 -93070, FAX: 06824 - 930750