

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)



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)



offene Bauweise
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)



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)



Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

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 Waldfächen festgesetzt. Die innerhalb der festgesetzten privaten Waldfäche 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 keine Ausgliederung aus dem Schutzgebiet, sondern nur eine Befreiung von Schutzvorschriften in Frage kommt, jedoch auch nur für den Bereich innerhalb der Baugrenzen sowie die bestehende Zuwegung.

SCHUTZABSTAND WALD

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des mit VerordGem. § 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 Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Diese wird von Seiten der Stadt Ottweiler beantragt.

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.

Hinweise

BODENDENKMÄLER

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG 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)

Land:

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

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (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).