

# 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 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 Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

# Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)</p> <p>1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO</p> <p>1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:</p> <p>1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO</p>	<p>hier: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>- Wohngebäude</p> <p>- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,</p> <p>- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)</p> <p>2.1 Zahl der Vollgeschosse</p> <p>2.2 Grundflächenzahl</p> <p>2.3 Geschossflächenzahl</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:</p> <p>max. II</p> <p>GRZ = <b>0,3</b></p> <p>Überschreitungen der GRZ sind gemäß §19 Abs. 4 zulässig.</p> <p>GFZ = <b>0,3</b> bei 1-geschossiger Bauweise GFZ = <b>0,6</b> bei 2-geschossiger Bauweise</p>
<p><b>3. Bauweise</b> (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)</p>	<p>Hier: offene Bauweise</p> <p>gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Der Bebauungsplan setzt eine „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.</p>
<p><b>4. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</p>	<p>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.</p>

# Hinweise

## BODENDENKMÄLER

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