TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2)
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

WH / FH — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE (WH) / MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FH)
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

E — BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

2 WE / 8 WE — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§9IV. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN 110-KV-FREILEITUNGEN
(§ 9 ABS.1 NR. 10 BAUGB)

STRASSENVERKEHRSFläCHE
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

Fuss — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- UND RADWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

G — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

A — ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

K — FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE „BEX_4585"
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

WALDABSTAND GEM. § 14 LWALDG
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE

Baugebiet Wohngebäude in Wohngebäuden	Vollgeschosse
GRZ	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§ 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 / WA 2) — Siehe Plan.
Gem. § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für Kinderbetreuung.

nicht zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB
Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu ist eine Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser i. S. der Bundesbodenschutzverordnung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) vorzunehmen.
Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO — Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO — Siehe Plan.
Die max. zulässige Wandhöhe (WH) darf maximal 7,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) darf maximal 11,0 m betragen. Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, bis zur Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika etc.) oder zum Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO — Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO — Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 20 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Gebäude mit einer max. Gebäudelänge von 25 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO — Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

5. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Siehe Plan.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseiterwand zur Straßenbegrenzungslinie ebenfalls mindestens 5,00 m

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB — Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal 8 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST; HIER: SCHUTZSTREIFEN 110-KV-FREILEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB — Siehe Plan.
Die deckungsgleich mit dem Schutzstreifen, beidseits, entlang der 110-kV-Freileitungen liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

8. STRASSSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Regelbreite beträgt 5,5 m.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- UND RADWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Entlang der Grubenstraße wird ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — Siehe Plan.

12. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — Siehe Plan.

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder evtl. übertagenden Fledermäusen sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten. Alle Rückbauarbeiten am Gebäude sind durch eine sachkundige ökologische Baubegleitung zu betreuen. Falls einzelne Tiere entdeckt werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle einzustellen, die UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Grundsätzlich sind die Bauarbeiten ersatzlig fortschreitend, d.h. nicht gleichzeitig an mehreren Stellen durchzuführen, damit sich ggfs. vorkommende einzelne Individuen vom Arbeitsbereich in weiter entfernt liegende Spalten zurückziehen können.

Zum Schutz der eventuell auf der Fläche vorkommenden Haselmaus ist gem. einer vom LUA anerkannten Methode bei der Baufeldräumung 2-stufig vorzugehen: In einer ersten Phase zum Zeitraum der gesetzlich zulässigen Rodungsfristen darf der Gehölzbestand lediglich auf Stock gesetzt werden, die Arbeiten sind manuell ohne Baumaschinen durchzuführen; eine maschinelle Wurzelstockrodung darf erst ab dem darauffolgenden April erfolgen, nachdem eventuell in Wurzelhöhlen oder der Laubstreu überwinternde Individuen in den angrenzenden Gehölzbestand abgewandert sind.

14. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB — Siehe Plan.
Innerhalb den entsprechend festgesetzten, 2,5 m breiten öffentlichen Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges ist außerhalb der öffentlichen Parkplatzflächen eine alleeartige Bepflanzung vorzusehen, die mit einheimischen und standortspezifischen Arten anzulegen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten ist. Es sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Zur Betonung der Kreuzungsbereiche innerhalb des Plangebietes sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen einheimische und standortspezifische Hochbaumstämme anzupflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Es sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme bzw. -Halbstämme zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäumen sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Die ehemalige Ziegelei ist im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes unter der Kennziffer BEX_4585 als Altlastverdachtsfläche erfasst (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
Eine Orientierende Untersuchung zur Altlastengefährdungsabschätzung „Ehemaliger Werk 3 Bexbach" des Erdbaulaboratoriums Saar liegt dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit Antrag auf Löschung der Fläche aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Waldabstand
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, 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 Wakstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Zur Brauchwasservnutzung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 4 m³ zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Gestaltung des Vorgartenbereichs: Der Vorgartenbereich ist mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Schottergärten sind unzulässig.
- Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.
- Stellplätze: Gem. LBauO sind je Wohneinheit ausreichend Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl I S. 1341).
- Saarländliches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bexbach hat am ___.___.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am ___.___.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren geändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Bexbach hat in seiner Sitzung am ___.___.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ___.___.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ___.___.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ___.___.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am ___.___.____ den Bebauungsplan „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bexbach, den ___.___.____

Der Bürgermeister

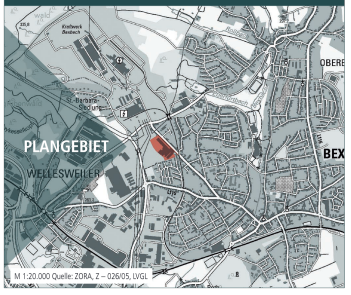
- Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bexbach, den ___.___.____

Der Bürgermeister

Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges

Bebauungsplan in der Stadt Bexbach, Stadtteil Bexbach



Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Bexbach
Rathausstr. 68
66450 Bexbach

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Stand der Planung: 26.08.2021
ENTWURF

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

KERN PLAN