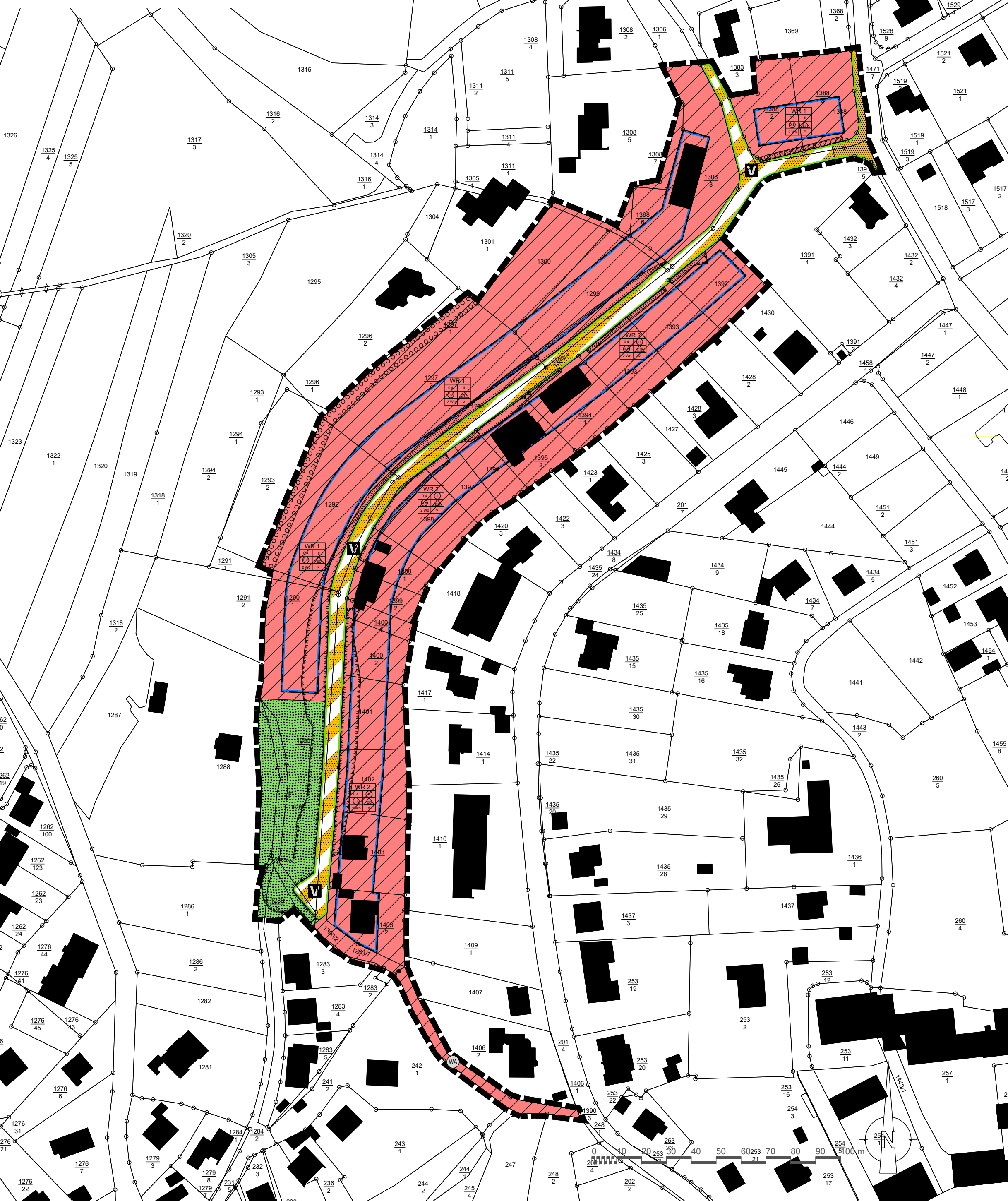


# Stadt Blieskastel

## A: Planzeichnung



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2938) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.
- 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juni 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG)** Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346).
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtbl. I 2020 S. 211, 760).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 5. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtbl. I S. 1491).
- Saarländisches Wasserschutzgesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Saarland (SaarUVPG)** vom 30. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Kommunaleibverwaltungsverordnung (KSVG)** vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtbl. I S. 1341).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** vom 13. Juni 2018, verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018.

## Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
    - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Grünflächen, hier private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablonen**
- |   |   |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
| G | H |
- A = Art der baulichen Nutzung  
B = Grundflächenzahl GRZ  
C = Anzahl der Vollgeschosse  
D = Geschossflächenzahl GFZ  
E = Anbauart, hier Einzel- und Doppelhäuser  
F = Maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten  
G = Bauweise, hier offen  
H =

## Hinweise

- Nach der Dokumentation der Kriegsereignisse 1939-1945 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mögliche Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes nach Kampfmitteln ist vor Beginn der Erdarbeiten geboten.
- Die zwingend auf den Privatgrundstücken zu errichtenden Zisternen von min. 2,0 m<sup>3</sup> dienen nur der dezentralen Regenrückhaltung und können nicht als Brauchwasserspeicher genutzt werden. Wenn eine Brauchwassernutzung gewünscht ist, muss ein zusätzliches Speichervolumen realisiert werden.
- Als Folge der Klimaveränderung ist zukünftig häufiger mit Starkregenereignissen zu rechnen. Die Möglichkeiten der Starkregenvorsorge auf öffentlichen Flächen ist begrenzt. Deshalb wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass in den folgenden Planungsschritten gegebenenfalls auch Maßnahmen zur Starkregenvorsorge auf dem eigenen Grundstück bzw. am eigenen Gebäude vorzusehen sind.
- Grundsätzlich sind Rodungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, in dieser Zeit notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Netzer vorhanden sind. Ggf. ist eine Befragung gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen. Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- Altlasten sind derzeit nicht bekannt.
- Bodenerfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an Ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristete Verbot in Abs. 2 wird verwiesen. Sämtliche Baumaßnahmen auf der neben dem jüdischen Friedhof gelegenen Parzelle Flurstück 1392 sind bereits frühzeitig in der Planungsphase mit dem Ministerium für Bildung und Kultur, Landesdenkmalamt abzustimmen.
- Weitere Hinweise werden ggfs. im weiteren Verfahren ergänzt.

# Bebauungsplan BK.02.05 "Auf dem Han"

## B: Textliche Festsetzungen

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Es wird ein **Reines Wohngebiet (WR)** gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- 1.2 Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- ausnahmsweise zulässig sind.
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- #### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- sind mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden.
- #### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO
- Im WR wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt.  
Im WA wird eine GFZ von 0,7 festgesetzt.
- #### 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- Im WR 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Dabei ist das zweite Vollgeschoss entweder im Dachraum oder als Unter- oder Garagesgeschoss nach § 2 Abs. 5 LBO unterzubringen.  
Wird das zweite Vollgeschoss als Unter- oder Garagesgeschoss ausgestaltet, ist kein weiteres Unter- oder Garagesgeschoss mehr zulässig. Ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht, kann max. ein weiteres Unter- oder Garagesgeschoss errichtet werden. Staffelsehische Geschosse sind ausgeschlossen.
- Im WR 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend II festgesetzt. Max kann ein zusätzliches Untergeschoss nach § 2 Abs. 5 LBO errichtet werden. Das Dach kann nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens im 2. Vollgeschoss (Obergeschoss) ist gleich der Höhe des Straßenebnungs in Gebäudemitte. Staffelsehische Geschosse sind ausgeschlossen.
- Im WA wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

## Textliche Festsetzungen

- ### 8. Grünordnerische Festsetzung
- Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind zu begrünen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen, wie bspw.:
- Echter Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
  - Großblauhe Mahlbäume (Sorbus aria 'Magnifica')
  - Feld-Ahorn (Acer campestre 'Starik')
  - Rotblättriger Spitzahorn (Acer platanoides 'crimson king')
  - Gemeine Hasel (Corylus avellana)
  - Schlehe (Punus spinosa)
  - Duldlender Winter-Schneeball (Viburnum bodnantense 'Dawn')
- Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleinere durchlässig zu halten.
- Die nichtüberbaubaren Flächen sind vollständig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder befestigte Flächen sind lediglich zulässig soweit sie als notwendige Geh- und Fahrfahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Bepflanzung angemessene Maß zu beschränken.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.
- ### 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Im Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- ### 11. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, siehe Planzeichnung

## Nachrichtliche Übernahmen

- Im den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen:
- ### Wasserschutzgebiet
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone III)
  - Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten.

## Landesrechtl. Regelungen

- ### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Saarländischem Wasserschutzgesetz (SWG) und Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)
- Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:
- #### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit §§ 49-54 SWG)
- Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.
  - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.
  - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist mittels einer dezentralen Regenrückhaltung über Zisternen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m<sup>3</sup> (ohne Brauchwassernutzung!), auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt (genaue Mengenangabe laut Entwässerungsgenehmigung) der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- #### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
  - Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.
  - Fassadengestaltung: Fassadenverkleidungen aus glänzenden reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.
  - Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder einzuhäuschen oder sichtsicher geschützt aufzustellen.
  - Kniestock:  
Im WR 1 gilt: Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht wird, ist ein Kniestock bis zu 1,50 m zulässig.  
Im WR 2 gilt: Ein Kniestock ist nicht zulässig.
  - Einfriedungen: Die Vorgartenbereiche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Gebäudekante sind als offene Vorgärten zu gestalten. Eine sichtsichere Einzäunung bis zu einer Höhe von 1,50 m ist im vorderen Grundstücksbereich zulässig.

## Verfahrensvermerke

- Der Rat der Stadt Blieskastel hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans BK.02.05 „Auf dem Han“ beschlossen (§2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ frühzeitig an der Planung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme zum Umfang der Umweltprüfung gebeten.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs. 2 BauGB).
- Die nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Blieskastel am \_\_\_\_\_ geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt (§3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- ### Satzungsbeschluss:
- Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan BK.02.05 „Auf dem Han“ als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).
- ### Ausfertigung:
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Blieskastel, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister  
Bernd Hertzier
- ### Bekanntmachung:
- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan BK.02.05 „Auf dem Han“ rechtskräftig.
- Blieskastel, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister  
Bernd Hertzier

## Übersichtsplan



## Stadt Blieskastel Stadtteil Blieskastel-Mitte

## Bebauungsplan BK.02.05 "Auf dem Han"

Zuständigkeit	Stadtverwaltung Blieskastel Fachbereich 2: Umwelt, Planung und Bauen Zweckgebiet 2.1: Stadtplanung & -entwicklung Zweibrücker Straße 1, 66440 Blieskastel	
Verfahrensstand	Datum	Maßstab
Vorentwurf	23. August 2021	M 1:1000 (im Original)
Bearbeitung	Stadtverwaltung Blieskastel Fachbereich 2: Umwelt, Planung und Bauen Zweckgebiet 2.1: Stadtplanung & -entwicklung	