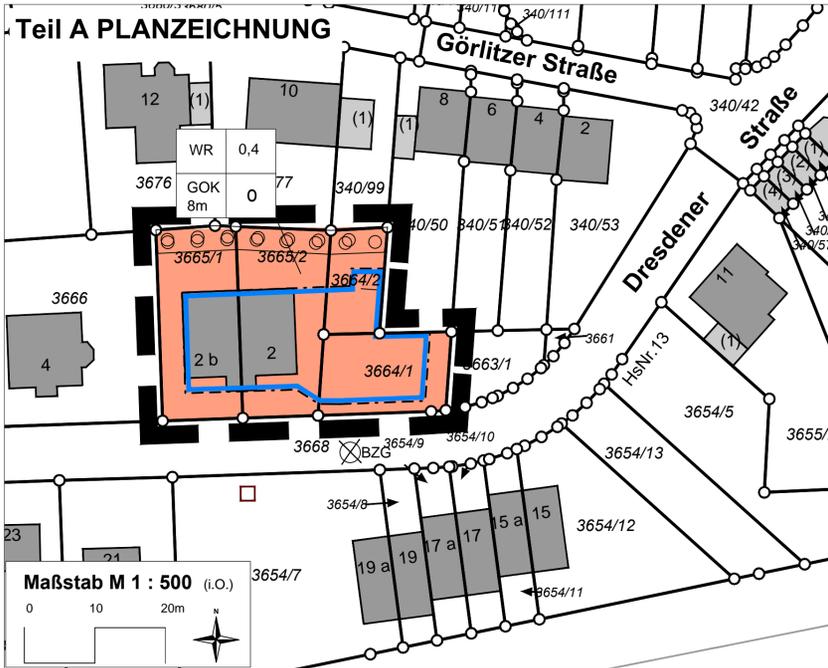


# Stadt Bexbach

## Bebauungsplan "Zwischen Hochstraße und Hirtenwiese, 2. Änderung, 4. Änderungsbereich"



### Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**  
**Reine Wohngebiete** gemäß § 3 BauNVO. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind **allgemein zulässig**:
  - Wohngebäude
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturell, gesundheitliche und sportliche Zwecke **unzulässig**.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO**  
Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs.4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Gem. § 18 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) von 8m ausgehend vom Straßenniveau als Bezugspunkt festgesetzt (s. Plan). Technische Bachaufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen dürfen die Höhe geringfügig um bis zu 1m überschreiten. Deren Neigungswinkel dürfen maximal 45° betragen.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

#### 4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Gem. § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze, in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig als auch in den seitlichen Abstandsflächen.

#### 6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBauO

##### Umgang mit Niederschlagswasser

Innerhalb des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs.2 LBO festgesetzt, dass das Niederschlagswasser vorrangig in die Fläche zu versickern ist und dem natürlichen Kreislauf wiederzugeführt wird. Alternativ kann auch auf dem jeweiligen Grundstück eine Zisterne von mindestens 4000l Fassungsvermögen vorgesehen werden und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude verwandt werden.

##### Gestaltung der Stellplätze und un bebauten Flächen

Im Plangebiet sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. Rasengittersteine, herzustellen. Vollversiegelte Hausflächen oder wasserundurchlässige Materialien und Gestaltungen sind unzulässig. Schottergärten sind im vorderen und rückwärtigen Bereich unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Splitt-, Kies-, Glas-, Sandflächen bzw. mit einem das Aufkommen von Vegetation verhindernden und einschränkenden Material bedeckte Flächen. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke müssen Grünflächen und mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser/Rasen, oder krautige Pflanzen) gärtnerisch angelegt sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Vorgärten sind zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind die Zufahrten.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als möglichst naturnahe Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Die Gebäudevorfächen sind zu bepflanzen, ausgenommen davon sind die Zufahrten und die Stellplätze.

Gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird ein Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

Auf dem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen. Dabei sind folgende Bäume zu verwenden: Acer campestre - Feldahorn, Juglans regia - Walnuss, Tilia cordata - Winterlinde, Sorbus aucuparia - Vogelbeere (kleinkronig), Birnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux), Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne), Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche), Zwetschgen-Hochstamm (Bsp.: Wangenheimer Frühzwetschge), Mirabellen Hochstamm (Bsp.: Mirabelle von Nancy). Bei den Obstbäumen sind vorrangig regionaltypische Sorten zu wählen.

#### II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

### HINWEISE

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Der § 49a SWG ist einzuhalten. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Bexbach hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen 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 Abwägung unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Bexbach am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Bexbach hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bexbach, den .....

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Bexbach, den .....

Der Bürgermeister

## STADT BEXBACH

### BEBAUUNGSPLAN

## "Zwischen Hochstraße und Hirtenwiese, 2. Änderung, 4. Änderungsbereich"

Planungsstand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 2 BauGB  
ToB Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die  
Stadt Bexbach  
Völklingen, im Oktober 2021

