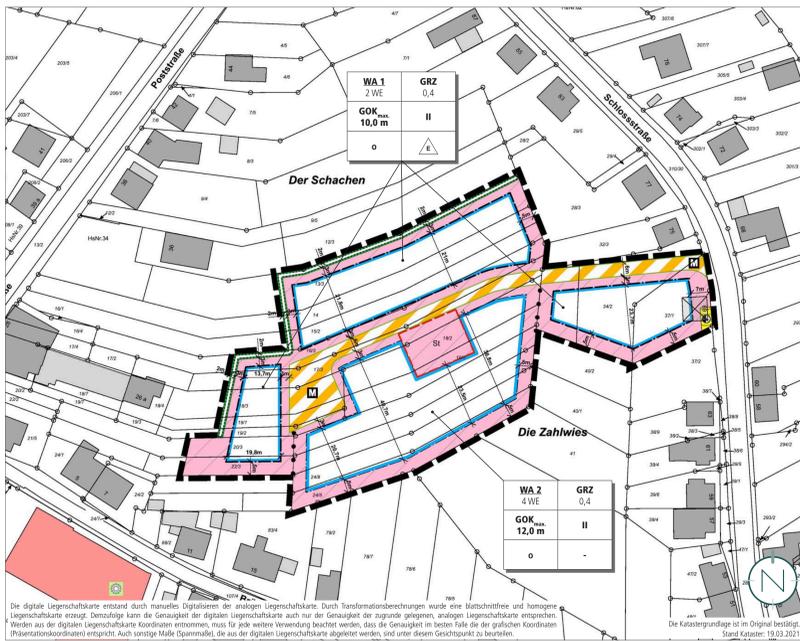


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelle Digitalisierungen der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschneefreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Wieder aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnehmen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Polarkoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maßstäbe (Doppelmaß), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgelesen werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. Die Katastergrundlage ist im Original bestatigt. Stand: Kataster: 19.03.2021

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 2 BAUGB)		FLÄCHE FÜR STELLPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)		HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASSE; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUGB)		FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASSE) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)		FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
	BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)		ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 BAUNVO)		ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Die Katastergrundlage ist im Original bestatigt. Stand: Kataster: 19.03.2021

# 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. Nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

**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.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BAUNVO), insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

**2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.  
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante oder neu geplanten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemasse.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

**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 zulässig.

**10. 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

Zu entfernter Gehölzbestand sowie rückzubauende Gebäude sind vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf eventuelle Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Es wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

In Bezug auf eine mögliche essentielle Bedeutung des Gebietes als innerörtlicher Naturraum sind die nahegelegenen Stallgebäude auf Brutvorkommen der Rauch- bzw. Mehlschwalbe zu prüfen; im Fall eines Brutvorkommens ist die Bedeutung des Gebietes mit einschlägigen, in Absprache mit der UNB festzulegenden, Untersuchungen dahingehend zu prüfen, ob der Vorkommensbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Sinne einer signifikanten Minderung des Bruterfolges einschlägig ist.

Es sind Nistkästen für Haussperlinge und Mauersegler an den Außenwänden von neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen.

Die Präsenz der Zaunedeckse ist vor Baubeginn mit einschlägigen Methoden zu prüfen (Begehungen, Auslage von Expositionsnetzen); im Präsentfall sind ggfs. weitergehende Maßnahmen in Absprache mit der UNB zu ergreifen.

Während der sukzessiven Baumaßnahmen (Wohnbebauung) ist durch eine ökologische Baubegleitung die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände regelmäßig zu prüfen. Auch im Fall eines Negativergebnisses im Zuge der Bestandserhebung betrifft dies vorrangig die Zaunedeckse, die innerhalb des freigemachten Baufeldes nach möglicherweise längerem Bleibegleiten mit aufkommender Ruderalvegetation, Baustoffablagerungen oder anderen Gegenständen (Paletten, etc.) besonders geeignete Habitatbedingungen vorfindet. Anhand regelmäßiger Prüfungen ist sicherzustellen, dass die Art während der Bauarbeiten mit schwerem Gerät nicht in das Baufeld eindringt. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob möglicherweise entstandene temporäre Gewässerstrukturen von Amphibien besiedelt wurden, z.B. durch die im Raum St. Wendel verbreitete vorkommende Pionierart Kreuzkröte, die bekannterweise insbesondere derartige Sekundärliegsräume als Laichhabitat nutzt.

Im Vorfeld der Gehölzrodungen sind die vorhandenen Solitäre und älteren Gehölzstrukturen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten(gruppen) ggfs. endoskopisch zu prüfen. Dies betrifft ausgebildete Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere und strukturierte Wurzelbereiche als potenzielle Überwinterungsquartiere z.B. der Zaunedeckse. Auch jenseits einer nicht zu vermeidenden Winterparkumrandung durch Fledermause ist im Nachweisedfall das weitere Vorgehen mit dem LUA abzustimmen (mögliche Maßnahmen: 2-stufige Rodung, Ausbringen künstlicher Ersatzquartiere).

Die Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die zur Einschätzung naturschutzrechtlicher Betroffenheiten notwendigen und mit dem LUA in ihrem Umfang abg gesprochenen Untersuchungen und Prüfungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Erschließungsträger sichergestellt.

Aufgrund des möglichen Vorkommens der Zaunedeckse bzw. der grundsätzlichen Lebensraumergänigung werden an den Außenrändern (im Anschluss an die unbebaute Grünfläche) Räume für habitatfördernde Maßnahmen bereitgestellt. Konkret sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche auf einer Breite von mindestens 2 m Saumstrukturen zu entwickeln und mit Habitatrequisiten (grobkörnige Steine, Sand etc.) anzureichern. Die endgültige Ausgestaltung und Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem LUA.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünete 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 Laubbäume-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm 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)
- Traubeneiche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudo-platanus/platanoides/campes- tre)

Hochstämmige Obstbäume: Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Platz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäumen sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obststandort für den Streuobstbau in Rheinland-Platz“ (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 Neimpflanzungen, 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.

Siehe Plan.

**11. GRENZE DES RÄUMLICHEN BEZUGSBEREICHES**  
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

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

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

- Das Plangebiet ist im Trennsystem / Mischsystem zu entwässern (wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt)
- Zur Brauchwasserumsetzung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist je Baugrundstück eine Zisterne zu errichten.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadeneverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien (Wellblech) und Keramikplatten. Ausnahme sowie auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadengrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Gestaltung des Vorgartenbereichs: Der Vorgartenbereich ist mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder beklebte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Gänge- 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 Garagenflächen, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasengittersteinen, Splittunpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Lüftungsmöglichkeiten sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.
- Stellplätze: Gem. § 47 LBAud sind je Wohneinheit 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 Umweltaugprobe 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 Grünflächen 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 Starkereignissen 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 Bauvorfahrt und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstückszuweisung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

**Denkmalschutz**

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Verbot der Verfüllung (§ 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 (SbDSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Kampfmittel**

Im Planungsbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfmittelhandlungen festgestellt (Artilleriebeschüsse, Bombenabwürfe, Bunker, Lauffrägen). Deshalb ist bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln zu rechnen.

Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels.

Bauarbeiten nach dem 2. Weltkrieg sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da deren Tiefe und Umfang hier nicht bekannt sind.

Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

**energis-Netzgesellschaft mbH**

Über dem Geltungsbereich verlaufen 0,4-kV-Freileitungen, zu deren tiefsten Punkt gemäß VDE 0210-1, in der gültigen Fassung vom November 2013, Gebäude folgende Mindestabstände halten müssen:

- Feuerhemmendes Dach und Dachneigung größer 150 gegen die Waagerechte: 3,00 m
- Feuerhemmendes Dach und Dachneigung kleiner oder gleich 150 gegen die Waagerechte: 5,00 m
- Ohne feuerhemmendes Dach: 10,60 m
- Für die Stromversorgung mit Erdkabel wird eine Trasse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt. Diese Kabeltrasse ist mit einem Schutzstreifen von 2 m zu belegen und dinglich zugunsten der energis-Netzgesellschaft mbH zu sichern. Eine Überbauung und Bepflanzung ist nicht gestattet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist aus dem Ortsnetz durch Erweiterung möglich.

Die Leuchtenstandorte sind mit der Gemeinde Oberthal abzustimmen.

Kabel- und Leitungstrassen sowie Masten dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile, insbesondere Geländeformveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.

Grundstätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN wenden. Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planungskunft, Organisationseinheit, Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Neuanträge und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn / Netzanschlussnehmer dem Netzverantwortlichen anzugeben.

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- 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 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- § 12 des Kommune Selbstverwaltungs-gesetzes (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).
- 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 - SbDSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberthal hat am die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Der Schachen““ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 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 Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltaugprobe nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberthal hat in seiner Sitzung am den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Der Schachen““ 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 ausliegen (§ 13a BauGB I.V.M. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem 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).

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 Gemeinderat am Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan „Wohngebiet „Der Schachen““ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Verbot der Verfüllung (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Im Planungsbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfmittelhandlungen festgestellt (Artilleriebeschüsse, Bombenabwürfe, Bunker, Lauffrägen). Deshalb ist bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln zu rechnen.

Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Bauarbeiten nach dem 2. Weltkrieg sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da deren Tiefe und Umfang hier nicht bekannt sind.

Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

**energis-Netzgesellschaft mbH**

Über dem Geltungsbereich verlaufen 0,4-kV-Freileitungen, zu deren tiefsten Punkt gemäß VDE 0210-1, in der gültigen Fassung vom November 2013, Gebäude folgende Mindestabstände halten müssen:

- Feuerhemmendes Dach und Dachneigung größer 150 gegen die Waagerechte: 3,00 m
- Feuerhemmendes Dach und Dachneigung kleiner oder gleich 150 gegen die Waagerechte: 5,00 m
- Ohne feuerhemmendes Dach: 10,60 m
- Für die Stromversorgung mit Erdkabel wird eine Trasse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt. Diese Kabeltrasse ist mit einem Schutzstreifen von 2 m zu belegen und dinglich zugunsten der energis-Netzgesellschaft mbH zu sichern. Eine Überbauung und Bepflanzung ist nicht gestattet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist aus dem Ortsnetz durch Erweiterung möglich.

Die Leuchtenstandorte sind mit der Gemeinde Oberthal abzustimmen.

Kabel- und Leitungstrassen sowie Masten dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile, insbesondere Geländeformveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.

Grundstätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN wenden. Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planungskunft, Organisationseinheit, Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Neuanträge und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn / Netzanschlussnehmer dem Netzverantwortlichen anzugeben.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oberthal, Poststraße 20, 66649 Oberthal

Stand der Planung: 03.01.2022

**SATZUNG**

Maßstab 1:1000 im Original Verkleinerung ohne Maßstab



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