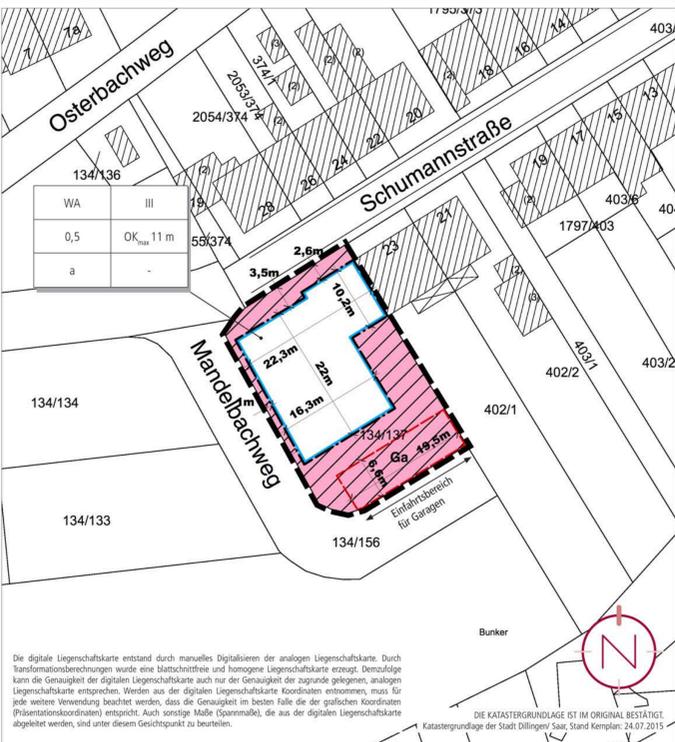


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der geprüften Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

Die KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Katastergrundlage der Stadt Dillingen/ Saar, Stand Kernplan: 24.07.2015

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)						
	OBERKANTE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: OBERER ABSCHLUSS DES DACHES (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)						
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)						
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)						
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND § 12 BAUNVO)						
	EINFARTSBEREICH FÜR GARAGEN						
<table border="1"><tr><td>Baugbiet</td><td>Vollgeschoss</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>Höhe baulicher Anlagen</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>-</td></tr></table>	Baugbiet	Vollgeschoss	GRZ	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	-	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
Baugbiet	Vollgeschoss						
GRZ	Höhe baulicher Anlagen						
Bauweise	-						

AUSSCHNITT DER 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 „LESSINGSTRASSE-KLOSTERGELÄNDE“ STAND: 1997



ohne Maßstab, Quelle: Stadt Dillingen/Saar

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 4 BAUNVO	
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	Gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
Ausnahmsweise zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
Nicht zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	
2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN	Siehe Plan, gem. § 18 BauNVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist der obere Abschluss des Daches. Der maßgebende obere Bezugspunkt / die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

$OK_{max} = 11\text{ m}$ als Höchstmaß

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der Schumannstraße (Straßenmitte), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL	Siehe Plan, gem. § 19 BauNVO
2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) insgesamt bis zu einer Höhe von GRZ 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig bzw. darf im Grenzbereich / Grenzabstand gebaut werden.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO	Siehe Plan. Garagen und Carports sind ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfahrten zu Garagen, innerhalb der Fläche für Garagen, sind ausschließlich im entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
---	---

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (Gargen und Carports mit begriffen) nachzuweisen.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Hochstamm und 3 Sträucher zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
--	---

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Linde (Tilia cordata/platyphyllos)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten.

Für die Strauchpflanzungen können folgende Arten verwendet werden:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schneeball (Viburnum opulus/lantana)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Holunder (Sambucus nigra und racemosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Pfaffenhütchen (Eyonimus europaeus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Brombeere (Rubus fruticosus)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzdichte: 1,0 m x 1,5 m.

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

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das anfallende Abwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

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

- Einfahrten und sonstige befestigte Flächen: Aufgrund der Lage im geplanten Wasserschutzgebiet sind Einfahrten und sonstige Flächen wasserundurchlässig zu befestigen.
- Einfriedungen: Einfriedungen des Grundstückes sind zwischen dem Baufenster und der Straßenbegrenzungslinie bis max. 1,0 m Höhe und an den übrigen Grundstücksgrenzen bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

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 Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, 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 § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Bau- und Bodenkennlinien sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Schutzzone III (WSG Diefflen).
- Die vorliegende Teiländerung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“ wird nicht förmlich teilaufgehoben.
- Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße - Klostergelände“ der Stadt Dillingen/ Saar, Stadtteil Diefflen aus dem Jahre 1977 werden nicht übernommen (bisher im Geltungsbereich der 3. Teiländerung nicht umgesetzt).
- Die Sohlthiefen der Kanäle der umliegenden Bereiche liegen zwischen ca. 1,90 m und 2,25 m. Bei Vorsehen eines Keller-/Untergeschosses und Entwässerungsleitungen unterhalb der Bodenplatte kann eine Abwasserbeanlage erforderlich sein.
- Das Vorhandensein von Munitionsfunden und Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden, sodass eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten empfohlen wird. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung für Erdwärmepumpen-Anlagen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht in Aussicht gestellt wird.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige 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 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- 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 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommune selbstverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. 1977 S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsbl. I S. 268).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat am 07.10.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, diesen Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 10.10.2015 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.

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- In der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 30.10.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“ 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 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 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 oder zu Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 23.12.2015 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 18.12.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss wurde am 09.04.2016 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 Entscheidungansprüche 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 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dillingen/Saar, den 29.03.2016

Der Bürgermeister

Dillingen/Saar, den 11.04.2016

Der Bürgermeister

Nr. 48 Klostergelände, 3. Teiländerung Bebauungsplan in der Stadt Dillingen Saar/ Stadtteil Diefflen



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dillingen/Saar

Stand der Planung: 03.03.2016
SATZUNG

Maßstab 1:500 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