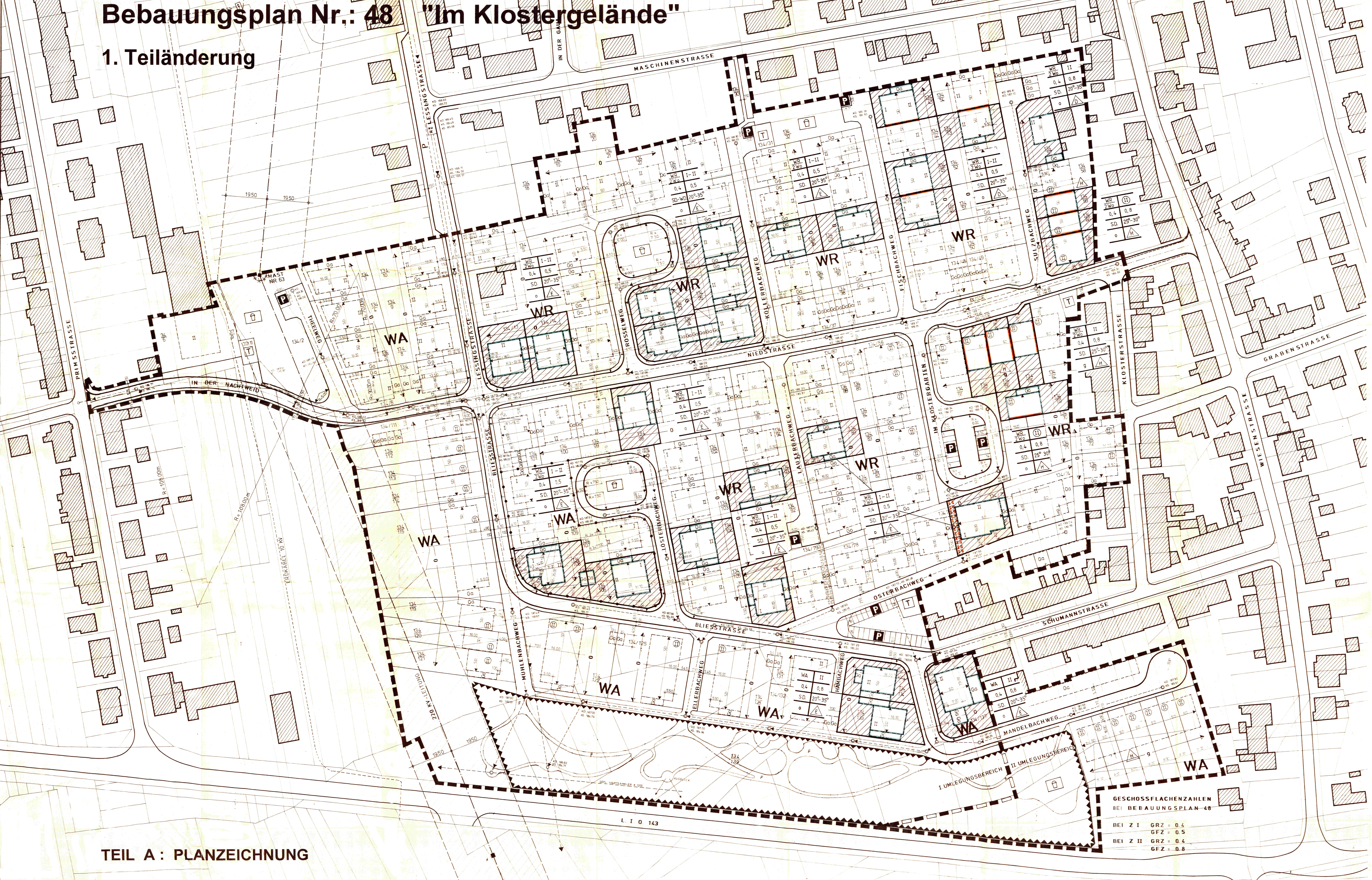
Bebauungsplan Nr.: 48 "Im Klostergelände"

1. Teiländerung



TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)

- WOHNBAUFLÄCHEN (§ 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

- o — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

DACHFORM, DACHNEIGUNG

- SD — SATTELDACH
- WD — WALMDACH
- 20°- 35° — BEI EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN
- 25°- 30° — BEI ZWEIGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 Nr. 11 und ABS. 6 BAUGB)

- STRAßENFLÄCHEN
- F — FUßWEGE
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- GELTUNGSBEREICH DER VON DER 1. VEREINFACHTEN TEILÄNDERUNG BETROFFENEN BAUGRUNDSTÜCKE
- ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z. B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
- MIT GEH-, FAHR,- und LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 21 und ABS. 6 BAUGB)
- T — TRAFOSTATION
- SCHUTZSTREIFEN, 220 KV-LEITUNG
- SCHUTZZAUN (BEI MAST NR. 63)
- A — ABWASSERLEITUNG
- VORHANDENE KANALDECKEL
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- 256/1 — PARZELLENNUMMERN
- KINDERSPIELPLÄTZE
- GA — GARAGEN
- BÖSCHUNG

WR 2 Wo	I-II
0,4	0,5
SD.	20°-35°
o	E

1.)	2.)
3.)	4.)
5.)	6.)
7.)	8.)

1. GEBIETSCHARAKTER MIT BESCHRANKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRZ
4. GFZ
5. DACHFORM
6. DACHNEIGUNG
7. BAUWEISE
8. EINZEL-, DOPPELHÄUSER ODER HAUSGRUPPEN ZULASSIG

TEIL B : TEXT

Festsetzung in Textform

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

werden für die von der 1. vereinfachten Teiländerung betroffenen Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:

(1) **WR: REINE WOHNGEBIETE** gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO, Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

(2) **WA: ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** gemäß § 4 Abs. 1 und 2.1 BauNVO. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Baugebiet Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Ausgenommen von der Beschränkung der Zahl der Wohnungen sind die drei Baugrundstücke im Mandelbachweg.

(3) **Das MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** ist durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gemäß §§ 17 - 20 BauNVO festgesetzt.

(4) **Die ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** ist gemäß §§ 16, 20 BauNVO als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt.

2. DIE BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

Zulässig ist die **OFFENE BAUWEISE** und **GESCHLOSSENE BAUWEISE** gemäß § 22 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO. Im Bebauungsplan sind die Flächen festgelegt, auf denen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

(1) **NUR EINZELHÄUSER** zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
(2) **NUR DOPPELHÄUSER** zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
(3) **NUR HAUSGRUPPEN** zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3. DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

sind durch Eintragung von Baugrenzen, Baulinien und Bebauungstiefen § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO festgelegt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 93 Abs. 5 LBO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.
§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

(1) **GARAGEN** sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Garagenbaugrenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze oder in einer Reihe errichteten Garagen müssen straßenseitig fluchtgleich sein, gleiche Sturzunter- und Sturzoberkanten sowie gleiche Dachneigungen und Eindeckungen aufweisen. Die Bautiefen sollen gleich sein.

(3) Garagen können auch im Keller- bzw. Erdgeschoß angelegt werden, wenn dabei die zulässige Rampenneigung nach § 3 Garagenverordnung (GarVO) nicht überschritten wird.

(4) Blechgaragen sind nicht zulässig.

5. DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die Höhenlage der baulichen Anlage ist als Höchstmaß von 1,20 m für die Lage der OK.F.F. Erdgeschoß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
(2) Der Schnittpunkt von der Außenkante der straßenseitigen Wand und OK. Dachhaut darf bei den eingeschossigen Wohngebäuden das Maß von max. 3,85 m über OK. F.F. Erdgeschoß nicht überschreiten.
(3) Die Geschoßhöhe wird auf max. 2,90 m festgesetzt.
(4) Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,625 m zugelassen, gemessen ab OK. Rohdecke bis UK. Fußpfette.
(5) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei straßenseitig eingeschossigen Gebäuden zugelassen, wenn ihr Anteil an der Gesamtbreite der genehmigten Dachfläche 50% nicht überschreitet.
(6) Bei den straßenseitig 2-geschossigen Gebäuden sind liegende Dachfenster zugelassen.

6. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 5 LBO)

(1) Die zulässigen Dachformen, Satteldach und Walmdach sind im Bebauungsplan festgesetzt.
(2) Bei den straßenseitig eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 20° bis 35° Grad alter Teilung zugelassen.
(3) Bei den straßenseitig zweigeschossigen Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 25° bis 30° Grad alter Teilung zugelassen.
(4) Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die straßenseitigen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen gleich sein.

7. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 93 Abs. 5 LBO)

(1) Als Einfriedung des Grundstückes zur Straßenseite sowie entlang der seitlichen Grenzen bis hintere Gebäudekante sind folgende Ausführungen zugelassen:

a) Vorgartenmauer in Sichtbeton oder Natursteinen, welche die Oberkante des Bürgersteiges bis 40 cm überragen dürfen, sowie lebende Hecken bis 1,00 m.

(2) Für rückwärtige und seitliche Grundstückseinfassungen (ab hinterer Gebäudekante) sind Maschendraht- bzw. Holzzäune in Verbindung mit Hecken bis 1,50 m zugelassen.

8. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Schutzzone III des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsgebiete der Stadt Dillingen/Saar. Maßgebend für alle Beschränkungen innerhalb von Wasserschutzzonen sind die Richtlinien des DVGW - Arbeitsblatt W 101 - und das Merkblatt "Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten"

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Das Innenministerium bietet zur Gefahrenbeseitigung den kostenlosen Such- und Räumeinsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes an.
Die fernmündliche Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes muß 3 Tage vor dem geplanten Absuchtermin (Tel.: 0681/ 3000 - 188 bzw. 747) erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

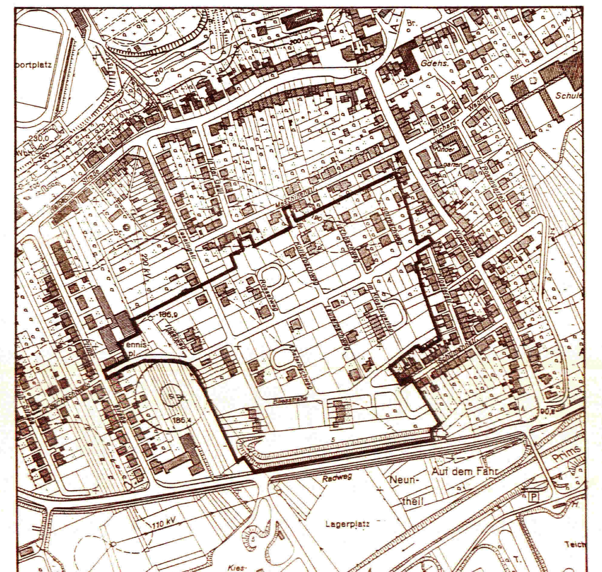
das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S 2253)
in der ab dem 01.05.1993 geltenden Fassung

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)
in der ab dem 01.05.1993 geltenden Fassung

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58)

die Landesbauordnung (LBO) vom 27.03.1996
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1996
(Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/96 S. 477)

BauGB-MaßnahmenG
Vom 17. Mai 1990 (BGBL. I S. 926)
in der ab dem 01.05.1993 geltenden Fassung



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat am 17.07.1996 den Aufstellungsbeschluß zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Klostergelände" gefaßt.

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.10.1996 den Entwurf zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Klostergelände" gebilligt.

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 26.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Klostergelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung, hat in der Zeit vom 04.11.1996 bis einschließlich 06.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 Satz BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 31.10.1996 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gehört.

Dillingen/Saar, 20.03.1997 — Der Bürgermeister I.V. (Lothar Grund) Erster Beigeordneter
Siegel — Stadt Dillingen/Saar 6 ★ Kreis Saarlouis ★

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 05.03.1997 geprüft und abgewogen wurden.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung vom Stadtrat am 05.03.1997 beschlossen.

Dillingen/Saar, 20.03.1997 — Der Bürgermeister I.V. (Lothar Grund) Erster Beigeordneter
Siegel — Stadt Dillingen/Saar 6 ★ Kreis Saarlouis ★

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Klostergelände" wurde mit Schreiben vom 09.04.1997 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Saarbrücken, 20.05.1997 — Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Siegel — SAARLAND Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr Postfach 10 24 61 66024 Saarbrücken — I.A. (Piro) Techn. Ang.
AZ.: C/1-5511/97 Pr/Zä

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Klostergelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.06.1997 in Kraft getreten.

Dillingen/Saar, 09.06.1997 — Der Bürgermeister I.V. (Lothar Grund) Erster Beigeordneter
Siegel — Stadt Dillingen/Saar 6 ★ Kreis Saarlouis ★

STADT DILLINGEN/SAAR

STADTPLANUNG

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 48 "Im Klostergelände"
Planbezeichnung:	1. Teiländerung
Maßstab:	1 : 500, 1 : 5000
Bearbeitet:	Müller E.
Gezeichnet:	Müller E.
Änderungen:	1) am: 2) am: 3) am:
Bl.-Nr.: SP 48/019	GR.: 1,88 x 0,88 m² : 1,65
Stadtplanungsamt, 01.10.1996	(E. Müller) Dipl.- Ing.
Stadt Dillingen/Saar, 01.10.1996	(Lothar Grund) Erster Beigeordneter