

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "DR. ALOIS-LEHNERT-WEG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



1		2		3	
WA	I	WA	I	WA	I
Z _{Wo}	Z _{Wo}	Z _{Wo}	Z _{Wo}	Z _{Wo}	Z _{Wo}
0,35	0,60	0,38	0,66	0,40	0,70
SD.	25°-35°	SD.	25°-35°	SD.	25°-35°
0	△	0	△	0	△

- 1.) GEBIETSNUMMER
- 2.) GEBIETSCHARAKTER MIT BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 4.) GRZ
- 5.) GFZ
- 6.) DACHFORM
- 7.) DACHNEIGUNG
- 8.) BAUWEISE
- 9.) EINZELHÄUSER, EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

TEIL B: TEXT

Festsetzung in Textform

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
werden für das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet wie folgt festgesetzt:

(1) **WA: ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** gemäß § 4 Abs. 1 und 2, 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.

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

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

2. DIE BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
ist durch Eintragung in den Bebauungsplan festgesetzt.

Zulässig ist die **OFFENE BAUWEISE** gemäß § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO. Im Bebauungsplan sind die Flächen festgelegt, auf denen nur Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

(1) **NUR EINZELHÄUSER**, zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
(2) **NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER**, zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
sind durch Eintragung von Baugrenzen, Baulinien und Bebauungstiefen § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Gemäß § 11 LBO sind die nicht bebauten Grundstücksflächen zu bepflanzen.

Mind. 40 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hiervon muß ein Mindestanteil von 60 % aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten (Obstbäume, sonstige Laubbäume und -hecken) bestehen. Nähere Einzelheiten sind bei der Bauantragstellung in einem Freilandgestaltungsplan in Abstimmung mit der UNB nachzuweisen.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

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

(2) Die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Garagen müssen straßenseitig fluchtgleich sein, gleiche Sturzwinkel- und Sturzbauarten, Firsthöhen sowie gleiche Dachneigungen und Eindeckungen aufweisen. Die Bautiefen sollen gleich sein.

(3) Für die zulässige Dachform, Satteldach ist eine Dachneigung von 25-35 Grad aber Teilung vorgeschrieben.

(4) Garagen können auch im Keller- bzw. Erdgeschos angelegt werden, wenn dabei die zulässige Rampenneigungen nach § 3 Garagenverordnung (GarVVO) nicht überschritten wird.

(5) Bleichgaragen sind nicht zulässig.

(6) Pkw-Abstellplätze mit nicht mehr als drei Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

(7) Pkw-Abstellplätze mit mehr als drei Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Von einer wasserundurchlässigen Befestigung kann nur abgesehen werden, wenn durch Vorlage eines Gutachtens nachgewiesen wird, daß günstige Untergrundverhältnisse zur Versickerung vorliegen.

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

(1) Die Höhenlage der baulichen Anlage ist als Höchstmaß von 0,40 m für die Lage der Ok.F.F. Erdgeschos über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

(2) Der Schnittpunkt von der Außenkante der straßenseitigen Wand und Ok. Dachhaut darf bei den Wohngebäuden das Maß von max. 3,30 m über Ok.F.F. Erdgeschos nicht überschreiten.

(3) Die Geschöshöhe wird auf max. 2,90 m festgesetzt.

(4) Dämpfung sind bis zu einer Höhe von 0,50 zugelassen, gemessen ab Ok. Rohdecke bis UK. Fußplatte.

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

(1) Die zulässige Dachform, Satteldach ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Dachneigung von 25-35 Grad aber Teilung ist vorgeschrieben.

(2) Es dürfen nur rote Ziegel verwendet werden.

(3) Dachaufbauten (Gäuben) sind zugelassen, wenn ihr Anteil an der Gesamtheit der genehmigten Dachfläche 50 % nicht überschreitet.

(4) Bei den Doppelhäusern müssen die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen gleich sein.

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

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

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

(b) Für rückwärtige oder seitliche Grundstückseinfassungen (ab hintere Gebäudekante) sind Maschendraht- bzw. Holzläuzen bis 1,50 m in Verbindung mit Teilkugeln zugelassen.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VERSICKERUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER:
Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird gem. § 21 (1) LBO folgendes angeordnet:

Sämtliche auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwässer einschließlich der Dachwässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Versickerung können Zisternen zur Regenwassersammlung und -nutzung vorgeschaltet werden. Evtl. anfallende Drainagewässer müssen ebenfalls im Grundstücksbereich zur Versickerung gebracht werden. In Ausnahmefällen kann, sofern die Grundstücksverhältnisse v.g. Maßnahmen nicht zulassen, ein Überlauf an die vorhandene Straßenseite erfolgen. Hierfür ist eine Genehmigung von der Stadt Dillingen/Saar erforderlich. Um einer zusätzlichen Versickerung entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten sowie die nicht überdeckten Stellplätze mit offeneren Belägen (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, etc.) zu versehen.

Pkw-Abstellplätze mit mehr als drei Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Von einer wasserundurchlässigen Befestigung kann nur abgesehen werden, wenn durch Vorlage eines Gutachtens nachgewiesen wird, daß günstige Untergrundverhältnisse zur Versickerung vorliegen.

Dem Bauantrag muß ein Plan zu den Versickerungsmaßnahmen, der mit der Stadt Dillingen/Saar abzustimmen ist, beigefügt werden.

Weiterhin ist bei der Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen und der Errichtung der einzelnen Anlagen folgendes Regelwerk zu beachten:

- Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle- und leitungen Wassergewinnungsgebieten der Abwassertechnischen Vereinigung (Vertrieb: Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 63773 Henrf)

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

(1) Der gesamt Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Schutzzone II des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsgebiete der Stadt Dillingen/Saar. Maßgebend für die Beschränkungen innerhalb von Wasserschutzzonen sind die Richtlinien des DGW - Arbeitsblatt W 101 - und das Merkblatt „Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“.

(2) Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Das Innenministerium bietet zur Gefahrenbeseitigung den kostenlosen Such- und Räumenetz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes an. Die fernmündliche Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor dem geplanten Absichtstermin erfolgen (Tel. 0681-962-1641 bzw. 1642).

(3) Bei Funden von Bodendenkmälern besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 u. 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Staats- / Konservatorat zu benachrichtigen.

(4) Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind folgende Regelwerke zu beachten:

- Regelwerke der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „LAGA“ - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ vom 07. September 1994 (Gemeinsames Ministerialblatt Saarland, Seite 201 ff.) und 01. Juli 1996, (Gemeinsames Ministerialblatt Saarland, Seite 357 ff.).
- Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr „Anforderungen an die Verwendung von Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht“, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Saarland vom 26. Juli 1993, S. 209 ff., berichtigt am 07. Juni 1993 Amtsblatt des Saarlandes (S. 352).

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung

Die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der ab dem 01.05.1993 geltenden Fassung

Die Planzeichenverordnung (PlanV) 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-Maßnahmen Gesetz in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), in der ab dem 01.05.1993 geltenden Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WOHNBAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN**
- BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - DACHFORM, DACHNEIGUNG
 - SD SATTELDACH
 - 25°- 35° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRABENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRABENBEGRENZUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - FÜßGÄNGERBEREICH
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - PARZELLENNUMMERN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Ga GARAGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat am 15.05.1997 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg" beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.1997 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg" gebilligt.

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, wurde am 31.05.1997, ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 19.06.1997 bis einschließlich 26.06.1997 durchgeführt.

Dillingen/Saar, den 23.06.1997.
Bürgermeister i.V. *Lothar Grund*
Erster Beigeordneter

Siegel:

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 22.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 25.08.97 bis einschließlich 26.09.97, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.08.97, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.08.97, an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Dillingen/Saar, den 26.09.1998.
Bürgermeister i.V. *Lothar Grund*
Erster Beigeordneter

Siegel:

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.1998 geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.1998, vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 12.03.1998 gebilligt.

Dillingen/Saar, den 16.03.1998.
Bürgermeister i.V. *Lothar Grund*
Erster Beigeordneter

Siegel:

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997, BGBl. I S. 2902 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 6 LBO).
Saarbrücken, den 22.04.1998, Az. C11-5472/98 PrivZ
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
im Auftrag
Prof. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
Techn. Univ. Saarbrücken
SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 10241
66024 Saarbrücken

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg", 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 Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.05.1998 in Kraft getreten.

Dillingen/Saar, den 05.05.1998.
Bürgermeister i.V. *Lothar Grund*
Erster Beigeordneter

Siegel:

STADT DILLINGEN/SAAR

STADTPLANUNG

Projekt: **BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "Dr. Alois-Lehnert-Weg"**

Planbezeichnung: **BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab: 1 : 500

Bearbeitet: E. Müller

Gezeichnet: E. Müller

Änderungen: 1) am:
2) am:

Bl.-Nr.: SP 56/01 GR.: 1,08 x 0,74 0,80 m²

Stadtplanungsamt, Februar 1997 *Lothar Grund* (E. Müller) Dipl.-Ing.

Stadt Dillingen/Saar, Februar 1997 *Lothar Grund* (Lothar Grund) Dipl.-Ing. Erster Beigeordneter