

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



REINES WOHNGEBIET  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

GFZ 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

0

OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)



BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER  
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)



BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

2 WO

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

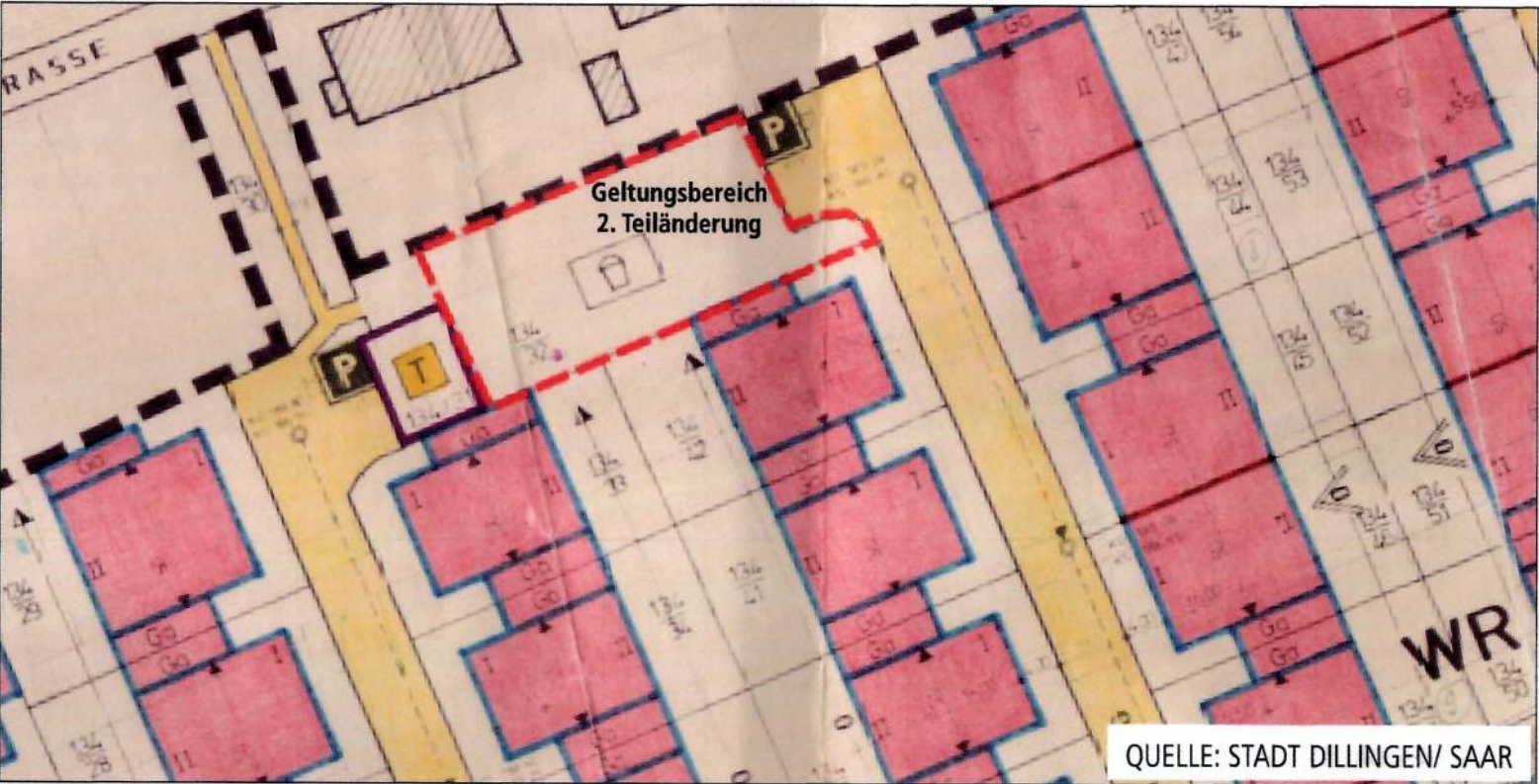


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG

Baugebiet Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Einzelhäuser

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

## AUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 „LESSINGSTRASSE-KLOSTERGELÄNDE“ STAND: 1978





# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 3 BAUNVO

#### 2.1 REINES WOHNGEBIET

gem. § 3 BauNVO

zulässig sind:

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden nach § 3 Abs. 2 BauNVO gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind:

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

#### 3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

siehe Plan, gem § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1-3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) insgesamt bis zu einer Höhe von GRZ 0,6 überschritten werden.

#### 3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

siehe Plan, gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

#### 3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Siehe Plan. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit GFZ 0,8 festgesetzt.

### 4. BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des WR sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des WR siehe Plan

### 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Je Wohngebäude sind innerhalb des Reinen Wohngebietes WR maximal 2 Wohnungen zulässig.



## 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten.

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.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

### Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften können dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände“ inklusive der 1. Teiländerung entnommen werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes Schutzzone III (WSG Diefflen).

## 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.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen 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.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße - Klostergelände“ der Stadt Dillingen/ Saar, Stadtteil Diefflen aus dem Jahre 1977 werden nicht übernommen (teilweise umgesetzt).
- Auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte genutzt bzw., soweit aufgrund der topographischen Verhältnisse und Bodenverhältnisse möglich, versickert werden.
- Über die ehemalige Spielplatzfläche verlaufen in Längsrichtung zwischen Köllerbachweg und Fischbachweg eine Erdgas- und eine Wasserversorgungsleitung. Vor einer Bebauung der Grundstücksfläche müssen diese Leitungen nach Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der Stadtwerke Dillingen/Saar außer Betrieb genommen werden.

## 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 (Planzeichenverordnung - 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 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- 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 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- 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 Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).



# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/ Saar hat am 06.11.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 23.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Dillingen/ Saar, den 18.11.2013

Der Bürgermeister



- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen / 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.

- Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.12.2013 bis einschließlich 13.12.2013 stattgefunden.

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/ Saar hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände, 2. Teiländerung“ 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 09.04.2015 bis einschließlich 11.05.2015 öffentlich ausgelegt (§ 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 zur 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 01.04.2015 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 01.04.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.05.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 28.05.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 28.05.2015 den Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände, 2. Teiländerung“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände, 2. Teiländerung“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen/ Saar, den 29.05.2015

Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 13.06.2015 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 Entschädigungsansprüche 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 der Bebauungsplan Nr. 48 „Lessingstraße-Klostergelände, 2. Teiländerung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dillingen/ Saar, den 15.06.2015

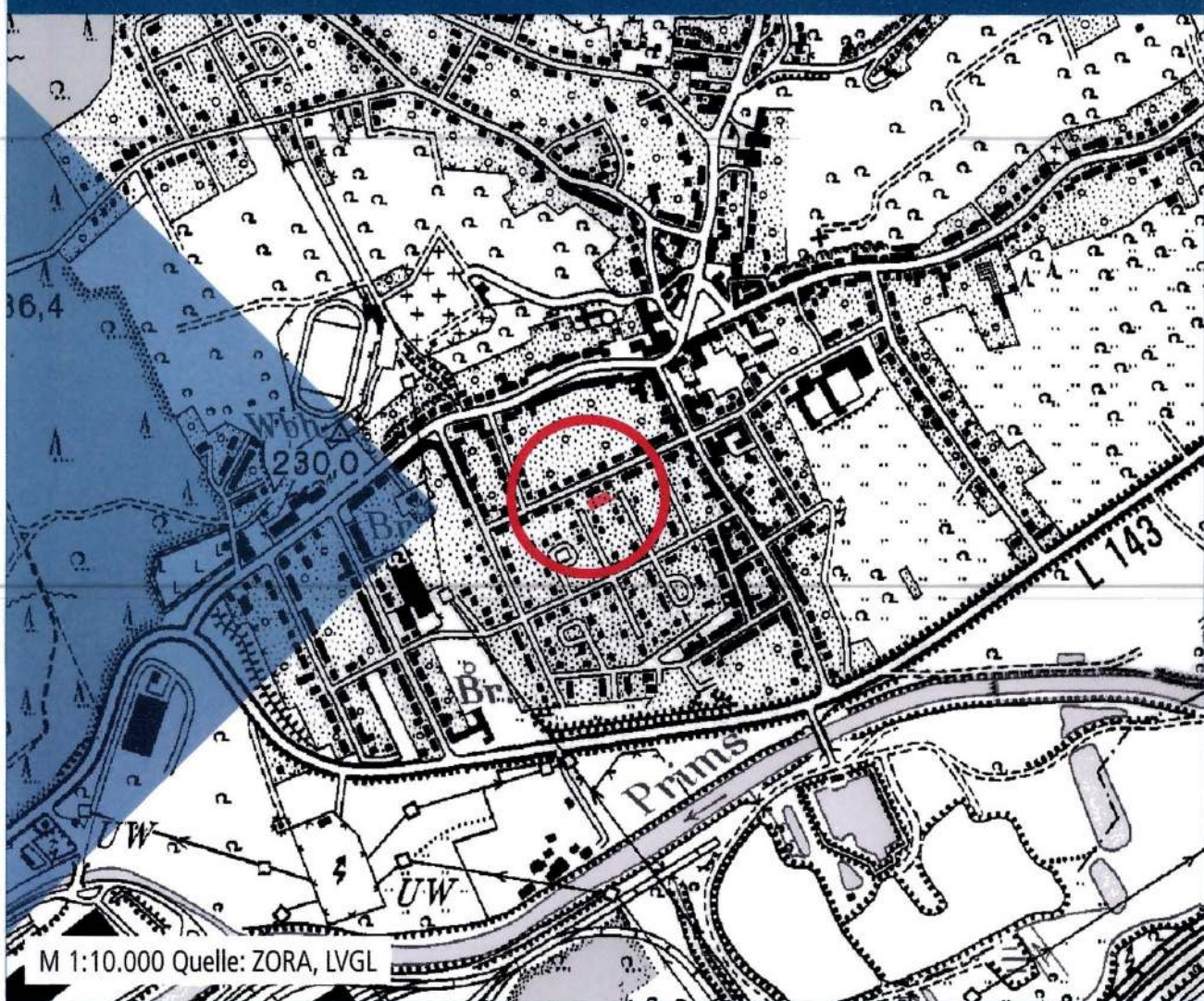
Der Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 48

## Lessingstraße-Klostergelände, 2. Teiländerung

in der Stadt Dillingen Saar/ Stadtteil Diefflen



Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Dillingen/ Saar

Stand der Planung: 12.05.2015

**SATZUNG**

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

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN  
PLAN