



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 4 BAUNVO

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Zulässig sind:

Gem. § 4 BauNVO

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO  
Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### 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<sub>max</sub> = 11 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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 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 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.

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO

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

### 3. BAUWEISE

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

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

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 Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m, entlang des westlichen Mandelbachweges bis zu einer Tiefe von 1,0 m, ist zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenze durch Dachüberstände ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

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. (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  
BAUVNO

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 (Garagen und Carports mit inbegriffen) 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/platyphyllus*)

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*)
- Pfaffenbüchsen (*Eyonymus 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 Gründienbarkeit 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.
- 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.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Schutzone 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 Sohliefen 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 Abwasserhebeanlage 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 (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 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 Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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 zu ändern, 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 Umweltpflegeprüfung 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 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 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)

und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 05.02.2016 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 23.03.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 23.03.2016 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“ wird hiermit als Satzung ausgestaltet.

Dillingen/Saar, den 29.03.2016



- 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 Geländemachung 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.

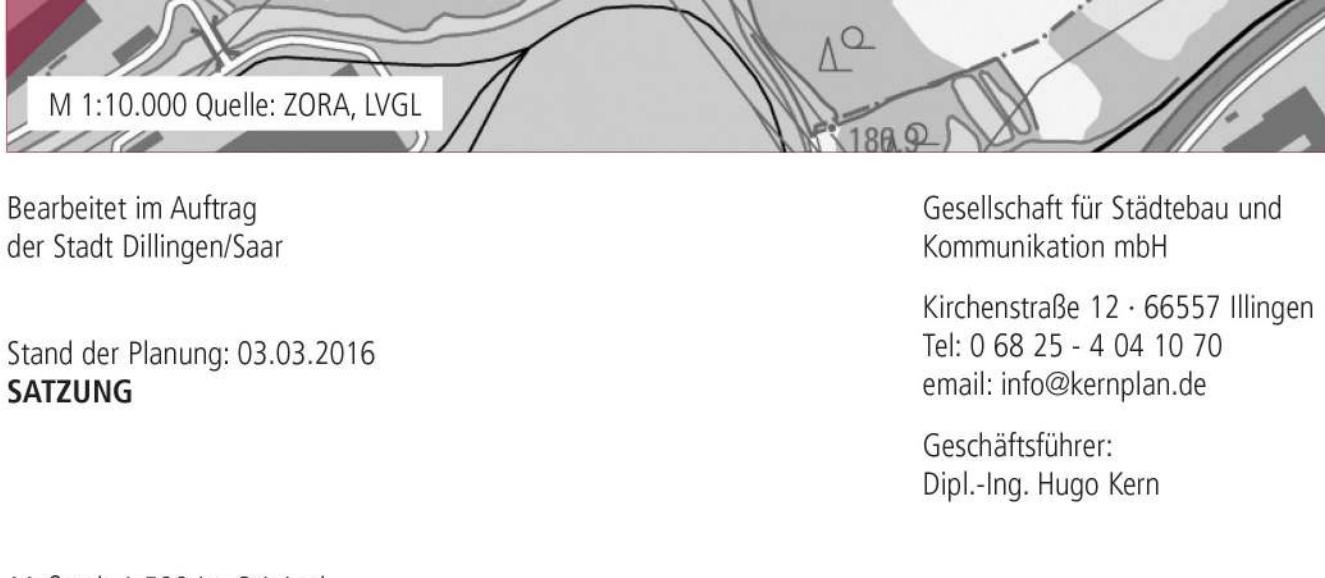
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Klostergelände“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dillingen/Saar, den 11.04.2016



## 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

0 5 25

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

KERN  
PLAN