

# ÜBERSICHTSPLAN



Maßstab 1 : 5 000



*Stadt  
Dillingen  
Saar*

## Bebauungsplan Nr. 21 c „Fuchshöhl“

Massstab: 1 : 500, 1 : 5 000

bearbeitet und gezeichnet: Erich Müller

Änderungen:

Stadtplanung, 03.11.2006

Stadt Dillingen/Saar, 03.11.2006

E. Müller

(Erich Müller)  
Dipl.-Ing.

Franz-Josef Berg  
Bürgermeister

(Franz-Josef Berg)

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(Nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 11 BauNVO)

**WR** REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II EIN VOLLGESCHOSS MIT MÖGLICHEM DACHGESCHOSSAUSBAU

## 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

— — — BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

← O → OFFENE BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

SD SATTELDACH, SATTELDACHÄHNLICH

20 – 40° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

**F** FUSSGÄNGERBEREICH

## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

GELTNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 c „Fuchshöhl“

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGSBEREICHES DER TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 a/b „Pachtener Heide“

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

229 FLURSTÜCKSNUMMERN

z.B. 2 GRUNDSTÜCKSNUMMERN

— — — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— — — NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

— — ← — ABWASSERLEITUNGEN

AUFGEFÜLLTE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE

FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

MASSLINIE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 1.1. WR: Reine Wohngebiete gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
2. **Mass der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 2.1. Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (**GRZ = 0,4**) und der Geschoßflächenzahl (**GFZ = 0,8**) gemäß §§ 17, 19 und 20 BauNVO festgesetzt.
  - 2.2. Zahl der Vollgeschosse: Erdgeschoß mit möglichem Dachgeschoßausbau
  - 2.3. Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO  
hier: maximale Wandhöhe 4,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante fertiger Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Gebäudemitte.
  - 2.4. Die Höhenlage der baulichen Anlage ist als Höchstmaß von 0,80 m für die Lage der OK.F.F. Erdgeschoß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
3. **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.  
Zulässig ist die **OFFENE BAUWEISE** gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO. Im Bebauungsplan sind die Flächen festgelegt, auf denen Einzelhäuser zulässig sind.
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Diese sind durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. **Stellung der baulichen Anlage** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Die Hauptfahrrichtung hat parallel zur Erschließungsstraße zu erfolgen.
6. **Nebenanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Brennholzlagerstätten dürfen max. 15 Raummeter nicht überschreiten.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Einrichtungen.
7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau erfolgt niveaugleich, die Breite der Erschließungsstraße wird mit mind. 4,75 m festgesetzt.
8. **Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG  
Alle Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder breitfugigem Naturstein- oder Betonpflaster wasserdurchlässig zu befestigen.
10. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG  
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

### DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässige Dachform: Satteldach bzw. satteldachähnlich, Dachneigung von 20° - 40°

### GARAGEN

- Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach bis 10° sowie Satteldach.

### EINFRIEDIGUNGEN

- Die Fläche zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen.
- Zulässig sind Vorgartenmauern in Sichtbeton oder Naturstein, welche die Oberkante des Bürgersteiges bis 40 cm überragen dürfen, sowie lebende Hecken bis 1,00 m.

- Für rückwärtige und seitliche Grundstückseinfassungen (ab hinterer Gebäudekante) sind Maschendraht- bzw. Holzzäune in Verbindung mit Hecken bis 2,00 m zugelassen.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

## Bund

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes) (BGBl. 2005 I S. 186)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung des Umgebungslärms vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757)

## Land

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1557 vom 23.06.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1150)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822), zuletzt geändert am 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21c „Fuchshöhl“ sowie die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21a/b „Pachtener Heide“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 den Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Inhalten, gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Umweltprüfung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 13.07.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auf einen Scoping-Termin wurde verzichtet.

Der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 21c „Fuchshöhl“ und der Beschuß die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen wurde am 15.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2006 bis einschließlich 28.07.2006.

Dillingen/Saar, den 31.07.2006

Siegel



(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister

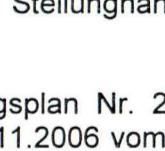
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 21c „Fuchshöhl“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 21.08.2006 bis einschließlich 22.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschußfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können, am 12.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2006 beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Dillingen/Saar, den 19.10.2006

Siegel



(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 22.11.2006 die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan Nr. 21c „Fuchshöhl“, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 22.11.2006 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschuß des Stadtrates vom 22.11.2006 gebilligt.

Dillingen/Saar, den 24.11.2006

Siegel



(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung am 09./10.12.2006 tritt der Bebauungsplan Nr. 21c „Fuchshöhl“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Dillingen/Saar, den 11.12.2006

Siegel



(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister