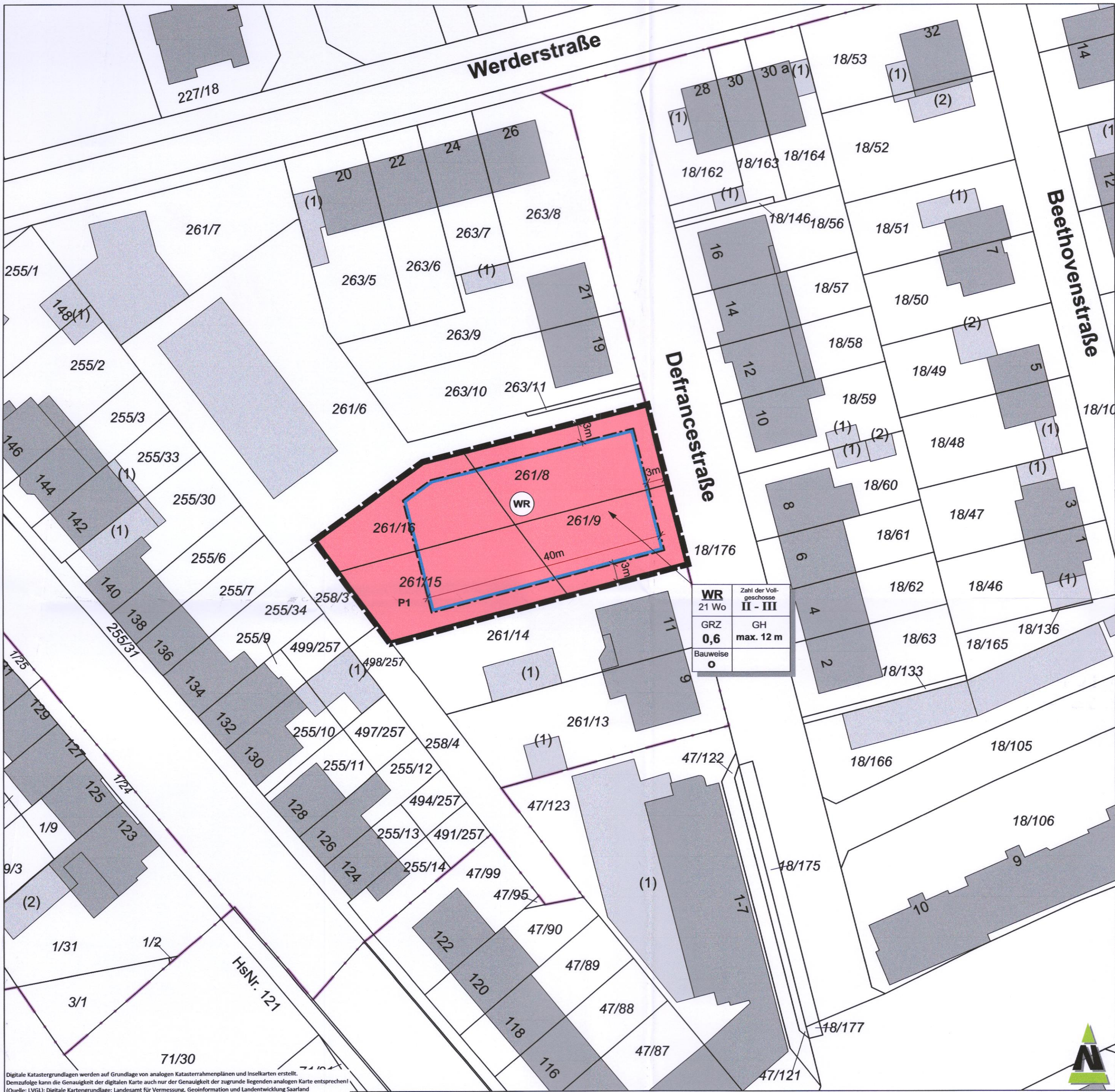




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Reines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

21 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

GH max. 12 m Höhe der baulichen Anlage, hier: Gebäudehöhe

II - III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise



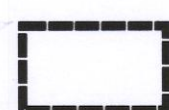
Baugrenze

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

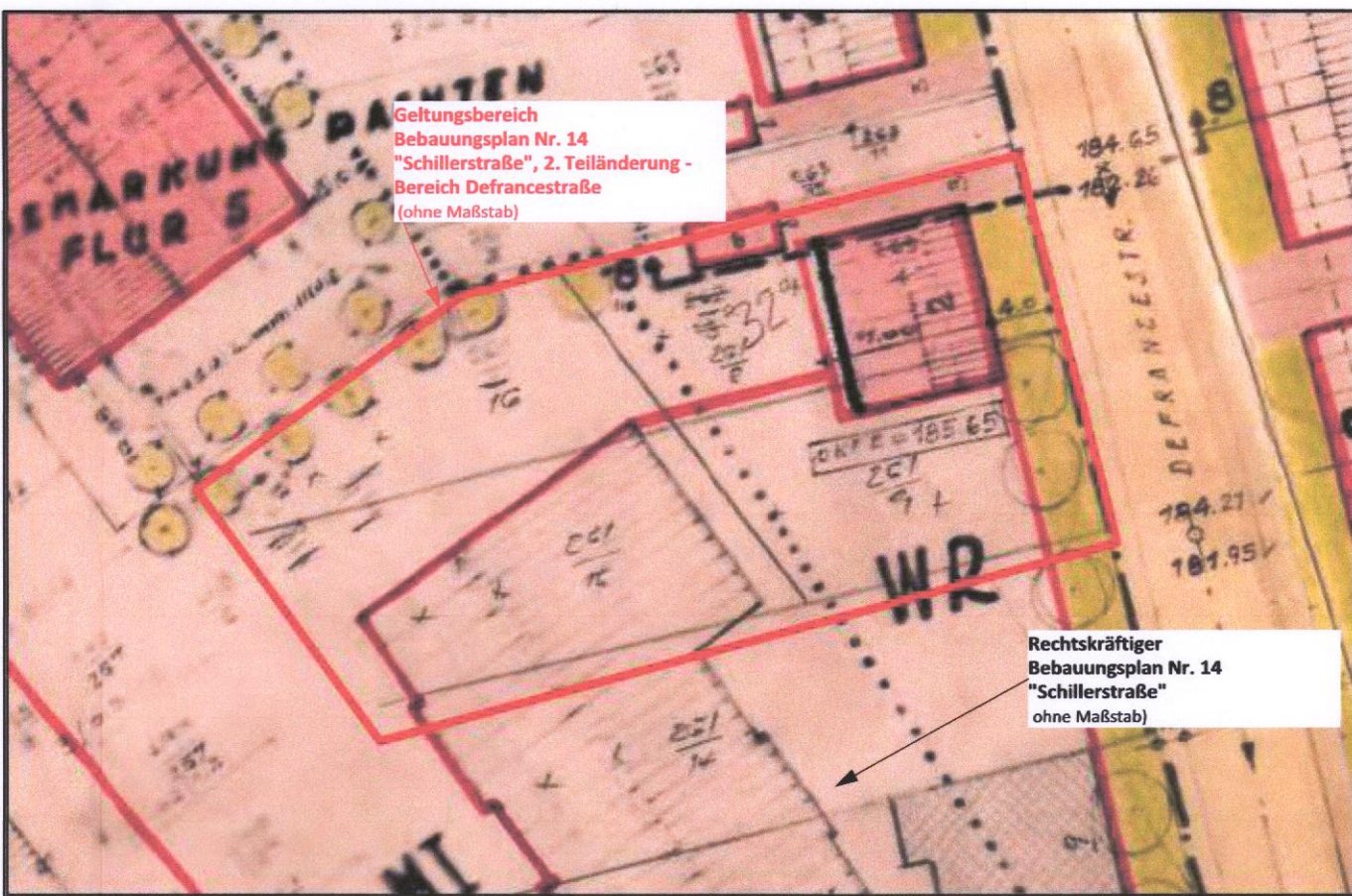
P1 Pflanzmaßnahme

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ausschnitt aus dem ungeänderten Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", Stand 1964



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung  
Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen: (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen ausgeschlossen.
- Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Arten von Nutzungen:
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im WR wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Gefälleoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO),

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Reinen Wohngebiet auf II - III Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Reinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 12 m

Die Gebäudehöhe im WR wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Defrancestraße, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Reinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, bis zu einer Grundfläche von 35 qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen und über 35 qm Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

siehe Nutzungsschablone

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximale Wohnungsanzahl pro Wohngebäude für das Reine Wohngebiet (WR) auf 21 Wohnungen festgesetzt.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

P1: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher intensiv zu begrünen. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Stellplätze mindestens 8 Labbaumhochstämme sowie 5 Sträucher zu pflanzen.  
Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 zu beachten. So haben die Baumstandorte die Mindestanforderungen der DIN 18920 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Weiterhin sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.  
Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)  
Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hasel (Corylus avellana)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Hundrose (Rosa canina)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Pfaffenhütchen (Eionymus europaeus)  
Roter Hartweige (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2Tx, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB),

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bzw. aus artenschutzrechtlichen Gründen dem 01.11. und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergrudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Haienbachtal (Dillingen)“. Somit ist hier die Errichtung von Erdwärmepumpenanlagen nicht genehmigungsfähig, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellt, welche nicht mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist.

Des Weiteren darf für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalarbeiten, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wasseragierenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sobald eine Offenlegung des Wasserschutzgebietes erfolgt, die Vorgaben des § 49 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten sind.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Es wird auf §49 a des saarländischen Wassergesetzes verwiesen. Auf dem Grundstück sollte zur Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Zisterne geschaffen werden.

Nisthilfen

Am Gebäude sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter installiert werden.

Munitionsfunde

Innerhalb des Planungsgebietes sind Munitionsfahrten nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbaurordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.09.2020 zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16.10.2020 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße wurde in der Sitzung am 08.10.2020 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße wird hiermit ausgefertigt.

Dillingen/Saar, den 09.10.2020

(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 17.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Dillingen/Saar ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße ist damit in Kraft getreten.

Dillingen/Saar, den 19.10.2020

(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	DIL-ÄND-SCHILL-20-013	775 x 840 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	08.10.2020	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut M.Sc. S. Morreale

Stadt Dillingen/Saar

Bebauungsplan Nr. 14 "Schillerstraße", 2. Teiländerung - Bereich Defrancestraße