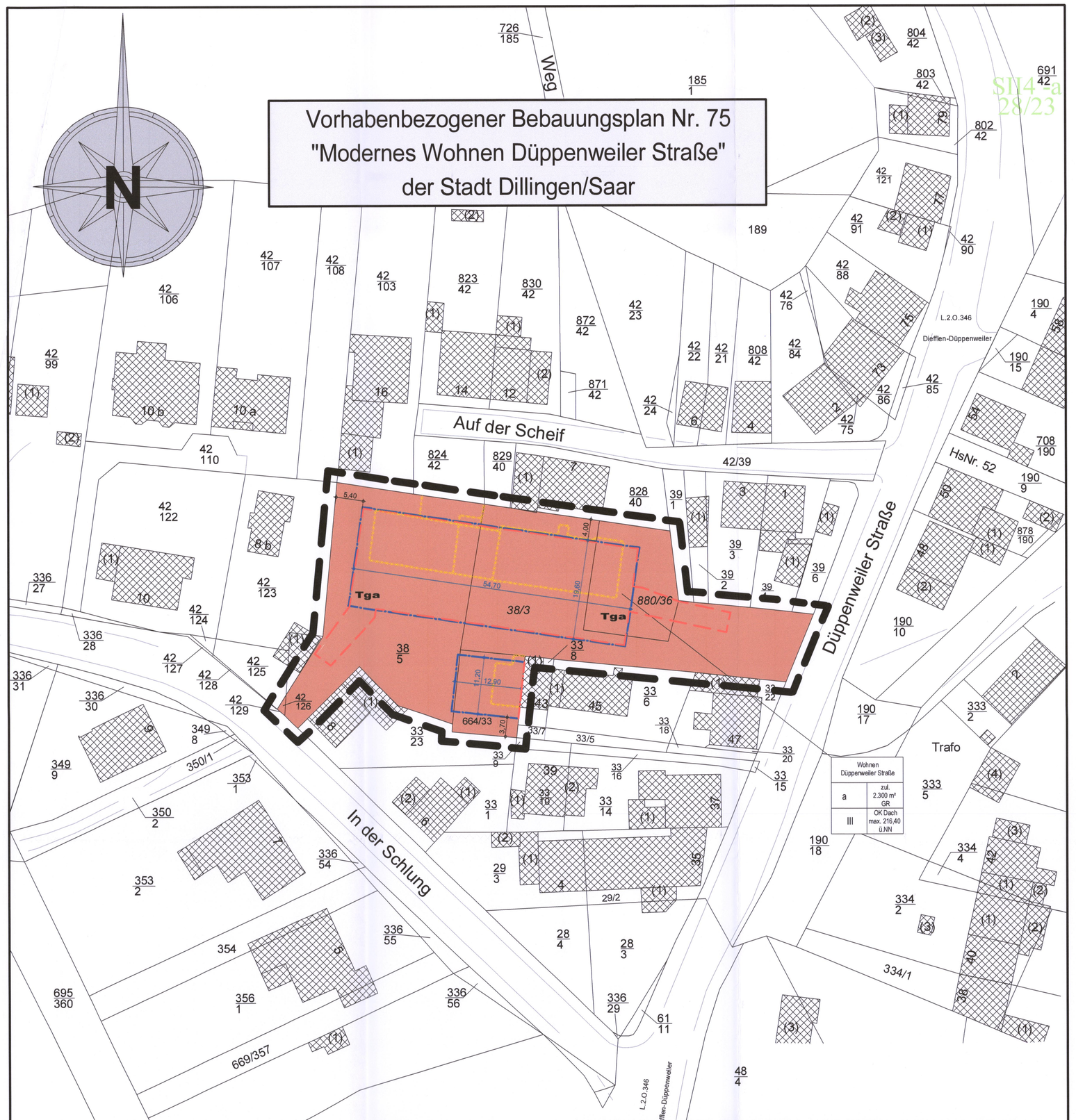
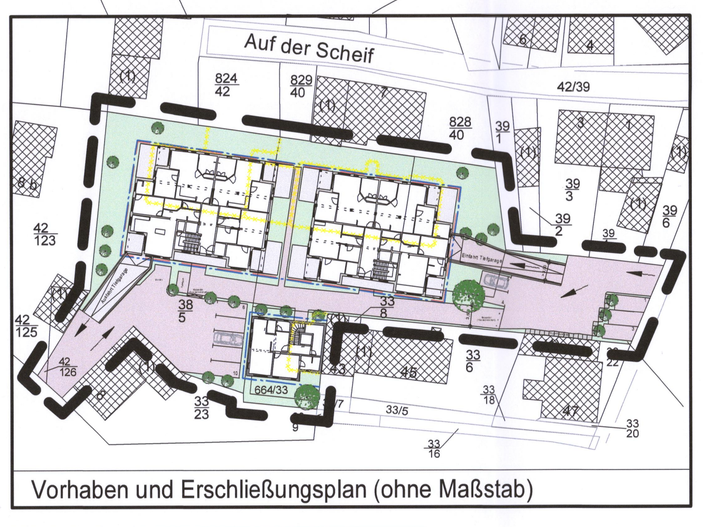
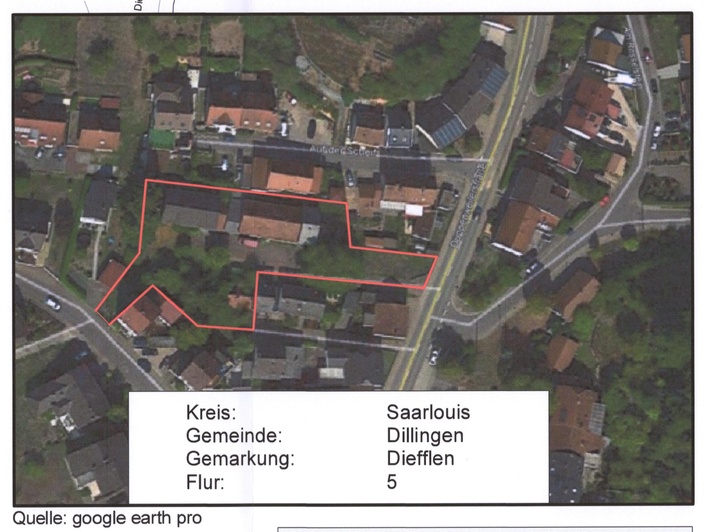
Teil A: LAGEPLAN (Zeichnerischer Teil)





Vorhaben und Erschließungsplan (ohne Maßstab)



Quelle: google earth pro

Kreis:	Saarlouis
Gemeinde:	Dillingen
Gemarkung:	Diefflen
Flur:	5

0 10 20 30 40 50

Maßstab 1:500

Planungsstand: Satzungsbeschluss

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV1990

1	
2	3
4	5

1 Baugebiet
2 Bauweise
3 max. zulässige Grundfläche
4 Zahl der Vollgeschosse
5 max. Höhe

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Baugrenze

Baulinie

Gebäuderückbau der Bestandsgebäude

Wohnen Düppenweiler Straße

bestehende Gebäude

Tga — Fläche für Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrt

gepl. Bepflanzung

Nachrichtliche Übernahmen / Allgemeine Hinweise:

Geplantes Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes. 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. Das Wälzen darf für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden 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.

Denkmalschutz:
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG), sind zu beachten.

Munitionsfunde:
Innerhalb des Planungsgebietes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

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.

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

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.

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 Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 . Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, S.58) zul. geändert durch Art. 3 O vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zul. geändert durch Art. 1 G vom 4. März 2020; (BGBl. I S. 440)
Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gestzes Nr.1544 vom 18.Februar 2004, zul. geändert durch das Gesetz 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zul. geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Saarländisches Wassergesetz (SWG)vom 28.Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art.1 des Gesetzes Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl.S. 1498), zul. geändert durch Artikel 2 des Gestzes vom 17.Juni 2009 (Amtsblatt S.1374)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) des Saarlandes 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)

Teil B: TEXTTEIL

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.M BauNVO

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §12 ABS. 3A BAUGB I.V.M §9 ABS. 2 BAUGB
Gemäß §12 Abs.3a BauGB wird unter Anwendung des §9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ANALOG §9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§1-14 BAUNVO
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA, ANALOG § 4 BAUNVO

zulässig sind: analog § 4 Abs. 2 der BauNVO
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind: analog § 4 Abs. 3 der BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind: analog § 4 Abs. 2 der BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 der BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1.NR. 1 BAUGB I.V.M §§ 16-21A BAUNVO
siehe Plan

3.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ANALOG §9 ABS. 1 NR.1 BAUGB I.V.M §18 BAUNVO
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist der obere Abschluß des Daches ü.NN. Der maßgebende obere Bezugspunkt wird wie folgt festgesetzt:

OK max = 216,40 m ü.NN als Höchstmaß

Die zulässige Oberkante der baulichen Anlage kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Aufzugüberfahrten etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Für die Grenzabstände der Aufbauten gelten unabhängig dessen, die Abstandsflächenregelung der LBO.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS.1 NR.1 BAUGBI.V.M. §19 BAUNVO und §21a
siehe Plan
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB i.V.m §19 Abs.1,3 und 4 BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung dieser Grundflächenzahl sind die Hauptanlagen anzurechnen.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen die Grundflächen von
1. Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
mit anzurechnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§19 Abs. 4 Nr. 1,2 und 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,9 überschritten werden.

Ausdrücklich nicht zur Grundfläche angerechnet werden, gem. §2a Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §20 BAUNVO
siehe Plan
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und §20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Das Garagengeschoss (Tiefgarage) ist auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

3.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANALOG §9 ABS.1 NR.1 BAUBG I.V.M. § 20 BAUNVO
siehe Plan
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und §20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Die Tiefgarage ist bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

4 BAUWEISE ANALOG §9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. §22 BAUNVO
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN ANALOG § 9 ABS.1 NR.2 BAUBG I.V.M. § 23 BAUNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 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.
Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der im 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 und Garagen analog §9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN ANALOG §9 ABS. 1 NR.4 BAUGB
siehe Plan
Je Wohneinheit sind 1,40 Stellplätze nachzuweisen. Unterirdische Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in der dafür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, zulässig (die Fläche liegt nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche).

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS.1 NR. 25A BAUGB
Das Flachdach der Tiefgarage ist als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 8cm Substratauflage mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Eine intensive Dachbegrünung mit stärkerer Substratauflage und Nutzung als bepflanzter Zier- und Nutzgarten ist zulässig und wünschenswert. Auf Dachflächen, die genutzt werden (z.B. Terrassen oder Sonnenkollektoren), ist die Begrünung nicht erforderlich.

Entlang der Ein- und Ausfahrten sind Säulenhainbuchen (Carpinus betulus fastigiata) mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18cm Stammumfang (STU) gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die im Vorhaben- und Erschliessungsplan dargestellte Baumpflanzungen werden auf die nachfolgend geforderte Anzahl angerechnet. Die Standorte können um bis zu 5m von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen.

Je 5 ar Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18cm Stammumfang (STU) gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Abgang der bestehenden Echten Walnuss im Einfahrtsbereich der Düppenweiler Straße ist durch die Ausgleichspflanzung von 4 Echten Walnußbäumen (mindestens 16-18cm Stammumfang (STU) gemessen in 1m Höhe) zu kompensieren.

Pro Baumstandort ist in Anlehnung an die Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6m² Grundfläche und 12m³ Gesamtvolumen zu erhalten.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Pflanzgebote (gemäß Pflanzliste) gärtnerisch anzulegen

ARTENLISTE (PFLANZLISTE)
Es werden folgende Arten für die Gehölzverwendung vorgeschlagen:
- Platane (Platanus acerifolia)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Säulenhainbuche (Carpinus betulus fastigiata)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergulme (Ulmus glabra)
- Echte Walnuss (Juglans regia)
- Felsenbirne (Amelanchier lamarcki)
- Obstbäume als Hochstamm (nur regional übliche Sorten)

8 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG §9 ABS.7 BAUGB
siehe Plan

Festsetzungen Aufgrund Landesrechtlicher Vorschriften
(§ 9 ABS. BauGB i.V.m der LBO des Saarlandes)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.4 BauGb i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)
- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "In der Schlung" eingeleitet
- Anfallendes Regenwasser wird über einen separaten Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "In der Schlung" eingeleitet
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (Zisternen) zulässig

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGb i.V. mit § 85 LBO)
- Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind sowohl Flachdächer und Flachgeneigte Dächer (0° - 15°) als auch Steildächer mit einer Dachneigung (40°-50°) zulässig
- Die Installation von Solar- und Solarthermieanlagen oder Außengeräte der Wärmepumpen ist zulässig
- Für die Fassdengestaltung sind Fassadenverkleidungen aus reflektierendem oder glänzendem Material nicht zulässig
- Mülltonnen sind entweder in Schränke einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Dillingen/Saar hat am 29.04.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75 "Modernes Wohnen Düppenweiler Straße" beschlossen. (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 09.06.2020 bis einschließlich 23.06.2020 wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2021 beteiligt.
Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Dillingen/Saar geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt. (§3 Abs. 2, Satz 4 BauGB)

Der Rat der Stadt Dillingen/Saar hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 "Modernes Wohnen Düppenweiler Straße" am 01.07.2021 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen/Saar, den 15.07.2021

Der Bürgermeister
Franz-Josef Berg

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. §10 Abs. 3 des BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 75 "Modernes Wohnen Düppenweiler Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung (Teil C) in Kraft.

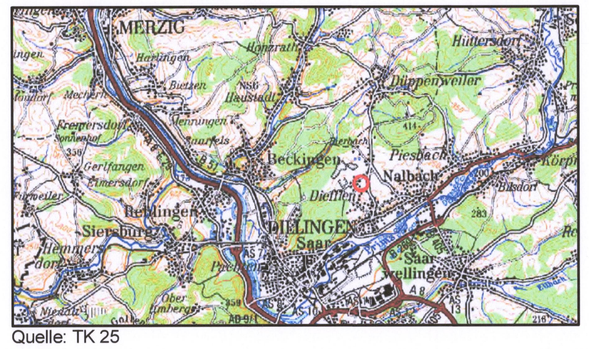
Dillingen/Saar, den 15.07.2021

Der Bürgermeister
Franz-Josef Berg

HINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:
- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Die Bürgerbeteiligung wird in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75
"Modernes Wohnen Düppenweiler Straße"
der Stadt Dillingen/Saar



Quelle: TK 25

bauart 4d
INGENIEUR & PLANUNGSBÜRO

Architektur
Ingenieurbau
Baustatik
Gutachten
Kanal- und Straßenplanung

Dorfstraße 84
66839 Schmelz

Tel.: 06887/91260-0
Fax: 06887/91260-99

Lageplan	Maßstab: 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 75
"Modernes Wohnen Düppenweiler Straße"
DER STADT DILLINGEN/SAAR

Stadt Dillingen Saar

Satzungsbeschluss | Juni 2021