



Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lufverunreinigungen, Geräusche, Abwasserabsetzungen und andere Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BiSchG), die Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 390).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bodenschutzgesetzes (SbodSchG) – Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 2. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 399), 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).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-BodenSchutzgesetz BBoDSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-BodenSchutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 02.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31b "Saarstraße" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB).

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.01.2023 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 31b "Saarstraße" wurde in der Sitzung am 15.12.2022 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 31b "Saarstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Dillingen/Saar, den 05.01.2023



Franz-Josef Müller
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31b "Saarstraße" sowie die Stelle bei 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 11.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 31b "Saarstraße" ist damit in Kraft getreten.

Dillingen/Saar, den 12.01.2023



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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 3 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung

hier: Mischgebiete MI 1 und MI 2

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von Nutzungen (Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauNVO werden

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- ausgenommen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässig sind,
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt:

GH = 12 m

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

2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von:

- Gebäuden mit hohen Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitrechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes MI 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,95 zulässig ist.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

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

siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbauten Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppenaufgängen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes, überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig sind. Nicht überdeckte Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den überbauten Flächen zulässig.

Multifunktionsboxen und notwendige Treppen sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie zulässig. Bestimmungen zu Einfriedungen sind den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Saarstraße, die Gathmannstraße und die Nordallee werden als Straßennverkehrsflächen festgesetzt.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen sowie Bindungen für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung

Allie-überbaute Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsbezogene Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberreihengraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebiesbezogener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölzen dar:

Pflanzliche Laubbäume	Pflanzliche Sträucher
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Sotz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Zweiggriffiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eingriffelige Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Stein-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Himalaya-Linde (<i>Cinnamomum camphora</i>)
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Corus sanguineus</i>)

Pflanzmaßnahmen

Zur schnelleren Wirkungsweise der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsräumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität darf daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Höhenstamm: 3xv, STU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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