

BEGRUENDUNG

zum Bebauungsplan
„HÜLZWEILERPFAD“

Gemeinde: SAARWELLINGEN

Gemeindebezirk: SAARWELLINGEN.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan
gemäß § 20 Abs. 6 BauG für die Dauer eines
Monats in der Zeit vom **05.07.1982** bis
einschließlich **09.08.1982** zu jedermann's
Einsicht öffentlich auszulegen.



24.08.1983.
Der Bürgermeister

i.V.

~~Bürgermeister~~
III. Beigeordneter

2

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Saarwellingen hat die Kreisplanungsstelle Saarlouis beauftragt, für das Gelände "Hülzweiler Pfad" im Ortsteil Saarwellingen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da die Nachfrage nach Baustellen durch Bürger der Gemeinde Saarwellingen so groß ist, daß der Gemeinderat Saarwellingen im öffentlichen Interesse gehalten ist, Möglichkeiten zu nutzen, um Baustellen zu erschließen und somit der Verpflichtung gemäß § 1, Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) nachzukommen.

Die Baustellen der vor Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne sind bereits alle bebaut bzw. an Bauinteressenten verkauft. Zur Zeit steht kein geeignetes Bauland mehr zur Verfügung. Aus Sicht des benötigten Baulandbedarfes ist damit zu rechnen, daß das geplante Baugebiet "Hülzweiler Pfad" nach Herstellung der Erschließungsanlagen in kürzester Zeit bebaut ist.

Gemäß § 8, Abs. 2 BBauG sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem am 04. Juli 1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen entwickelt worden.

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülzweiler Pfad" liegen, werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Eine Bebauung des Gebietes kann erst nach einer Baulandumlegung erfolgen.

Die Gemeinde Saarwellingen beabsichtigt, die Umlegung auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte eine freiwillige Baulandumlegung nicht möglich sein, so wird der Gemeinderat Saarwellingen zum Zwecke der Neuordnung der Grundstücke das Umlegungsverfahren gemäß § 45 BBauG beschließen.

Guter Baugrund und eine wirtschaftliche Erschließung waren weitere Gründe, die zur Festlegung des geplanten Wohngebietes "Hülzweiler Pfad" geführt haben.

Der größte Teil des umgeebenen Baubestandes ist als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer max. zweigeschossigen Bebauung anzusehen. Lediglich der westliche Teil des Baugebietes, der an die Bebauung der Vorstadtstraße angrenzt, ist als Mischgebiet zu deklarieren. Für die Benennung des Baugebietes wurde die Gewannbezeichnung "Hülzweiler Pfad" übernommen.

Der Bebauungsplan "Hülzweiler Pfad" ist nach den örtlichen Gegebenheiten sowie nach wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt worden. Er berücksichtigt ferner die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung.

Der vorliegenden Bebauungsplan-Konzeption hat der Gemeinderat Saarwellingen bereits zugestimmt.

2. Ortslage:

Das geplante Baugebiet liegt katastermäßig in Flur 17 und 18 der Gemarkung Saarwellingen. Das Baugebiet wird begrenzt:

- a) im Norden durch die Bebauung im Bereich der Anhofenstraße,
- b) im Osten durch die Bebauung im Bereich der Hülzweiler Straße,

- c) im Süden durch vorhandene Feldwege und
- d) im Westen durch die Bebauung im Bereich der Vorstadtstraße.

Durch die günstige Lage zum Ortskern hin können die Bürger des zukünftigen Siedlungsgebietes schnell die vorhandenen sozialen, kulturellen, religiösen und sportlichen Anlagen erreichen. Das gleiche gilt auch für die öffentlichen Verkehrseinrichtungen.

Nach dem Bebauungsplan sind innerhalb des Baugebietes genügend Fußwegverbindungen vorgesehen. Eine Hauptfußwegverbindung zum Ortszentrum ist im Bereich der Anhofenstraße vorgesehen. Der geplante 2,50 m breite Hauptfußweg wird mittels eines Steges über den Ellbach zum Ortszentrum geführt.

3. Bebauung und städtebauliche Werte:

Durch die geplante Baulanderschließung können 190 Einzelhaus- und eine Doppelhausbaustelle geschaffen werden. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 16,40 ha. Das Nettobauland beträgt ca. 12,15 ha. Die angegebenen Flächengrößen wurden graphisch ermittelt und stellen keine absoluten Werte dar. Die genauen Größen ergeben sich erst nach der Vermessung des Baugebietes.

Nach den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes-Erläuterungsbericht - Kapitel XI Siedlungsflächen - sind für das Baugebiet "Hülzweiler Pfad" 129 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Diese Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan konnten aus Sicht einer optimalen, wirtschaftlichen und verkehrsgerechten Erschließung nicht ganz eingehalten werden.

Gemäß Bebauungsplan wurde die Geschoßzahl auf Grund der Gelände-topographie als ein- und zweigeschossig festgelegt. Die Anrechnung der einzelnen Vollgeschosse richtet sich nach den Vorschriften des § 2, Abs. 5 der Landesbauordnung. Die einzelnen Dachneigungen werden durch den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift festgesetzt.

Nachfolgend werden die Wohneinheiten (WE) für das Baugebiet "Hülzweiler Pfad" nachgewiesen:

- a) Bei den Baustellen Nr. 1 - 27 beträgt die Geschoßzahl Z = I und die Dachneigung 30° bis 40°. Der durchschnittliche Faktor Wohneinheit je Wohngebäude wird mit 1,0 WE/Gebäude angenommen.
- b) Im Bereich der Baustellen Nr. 28 bis 103 wurde die Geschoßzahl auf Z = I und die Dachneigung auf 20° - 25° festgelegt, also 1,0 WE.
- c) Bei dem Doppelhaus, Baustelle Nr. 130 und 131, beträgt die Geschoßzahl Z = II zwingend, also 2,0 WE.
- d) Bei allen übrigen Gebäuden wurde die Geschoßzahl auf max. Z = II festgelegt, wobei bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 30° - 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden 22° auszuführen ist.
Angenommene WE = 1,3

Zusammenstellung der Wohneinheiten

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|---|--------|
| zu a) | 27 Gebäude x 1,0 WE/Gebäude | = | 27 WE |
| zu b) | 75 Gebäude x 1,0 WE/Gebäude | = | 75 WE |
| zu c) | 2 Gebäude x 2,0 WE/Gebäude | = | 4 WE |
| zu d) | 88 Gebäude x 1,3 WE/Gebäude | = | 114 WE |
| | 192 Gebäude | = | 220 WE |
| Vorgabe nach Flächennutzungsplan | | = | 138 WE |
| Differenz | | = | 82 WE |

Die in dem Baugebiet "Hülzweiler Pfad" überschrittenen 82 WE werden in anderen noch aufzustellenden Bebauungsplänen für den Gemeindebezirk Saarwellingen reduziert.

Die Baustellengrößen liegen im Mittel zwischen 600 und 700 qm. Die kleinste Grundstücksbreite der Einzelhäuser beträgt ca. 17,00 m und die geringste Baustellentiefe liegt bei ca. 25,00 m. Alle Baustellen sind so groß bemessen, daß ein genügend großer Zier- und Nutzgarten angelegt werden kann. Dies führt zu einer guten Durchgrünung des gesamten Baugebietes.

Das geplante Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Geschoßzahl wurde mit Z = I und II festgelegt. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vordere und hintere Baugrenzen festgelegt worden.

Die Gemeinde Saarwellingen erläßt für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen eine örtliche Bauvorschrift, die im Amtsblatt des Saarlandes veröffentlicht wird. In einzelnen Straßen sind die geplanten Gebäude gestaffelt vorgesehen. Dies lockert die Bebauung auf und schafft Freiraum zwischen den Häuserzeilen.

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und zur Steigerung des Wohnwertes wird das Baugebiet intensiv durchgrünnt. Vor allem werden die Straßenräume unter Einbeziehung der Vorgärten mit standortgerechten und zweckentsprechenden Laubhochstämmen angepflanzt.

Das öffentliche und private Hochgrün ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Die Gemeinde Saarwellingen wird rechtzeitig nach Herstellung der Erschließungsanlagen ein Pflanzgebot durch Satzung für das private Hochgrün (Laubhochstämme) erlassen.

Um den Spielbedürfnissen der Kinder aus dem geplanten Baugebiet gerecht zu werden, wurden drei Kinderspielplätze mit insgesamt 2100 qm ausgewiesen. Die geplanten drei Kinderspielplätze werden ebenfalls intensiv mit Laubhochstämmen angepflanzt. Die Kinderspielplätze sind so angeordnet, daß sie von allen Kindern gefahrenlos über Fußwege erreicht und benutzt werden können.

Um eine ordnungsgemäße Verkehrsübersicht im Bereich von Straßeinmündungen zu erhalten, wurden im Bebauungsplan Sichtfelder angelegt. Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Nach Mitteilung des Oberbergamtes liegt das geplante Baugebiet zur Zeit im Einwirkungsbereich des Bergbaues. Mit der Bebauung sollte im Westen in der Gewann "Auf der Lach" und südöstlich der Vorstadtstraße begonnen werden und abschnittsweise in den östlichen Bereich übergegangen werden.

Doppelhäuser, Garagen und Anbauten sind mittels Dehnungsfugen getrennt voneinander zu errichten. Abtreppungen in den Fundamenten dürfen nicht vorgenommen werden. Alle Bauanträge sind gemäß § 91 Abs. 5 LBO dem Oberbergamt zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Erschließung und Versorgung:

a) Erschließung:

Das geplante Baugebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße

mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beiderseitigen Bürgersteigen von je 1,50 m Breite erschlossen. Die Haupterschließungsstraße wird an die Vorstadt- und Hülzweiler Straße angeschlossen. Wegen des Anschlusses des geplanten Baugebietes "Hülzweiler Pfad" und des späteren geplanten Baugebietes "Flossweiherweg" ist es erforderlich, im Bereich des Anschlusses der Hülzweiler Straße einen Knotenpunkt mit Linksabbieger-spur auszubilden. Dieser geplante Knotenpunkt-Anschluß des Baugebietes "Hülzweiler Pfad" - "Flossweiherweg" an die Hülzweiler Straße wurde bereits im Vorstadium der Planung mit dem Staatlichen Straßenbauamt abgestimmt.

Wegen der Verkehrsübersicht Anschluß Baugebiet "Hülzweiler Pfad" an die Hülzweiler Straße wurden im Bebauungsplan Sichtfelder angeordnet, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten sind. Die Sichtfelder sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen dann die einzelnen Wohnstraßen ab. Die Straßenbreiten sind je nach der Verkehrsbedeutung bemessen worden. Alle geplanten Wohnstichstraßen erhalten am Ende Wendestellen. Die einzelnen Wendestellen sind ebenfalls je nach Verkehrsbedeutung der einzelnen Wohnstraßen projektiert worden.

Die vom Kommunalen Abfallbeseitigungsverband vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der zu kurz projektierten Wendehämmer in den einzelnen Wohnstichstraßen wurden im Bebauungsplan entsprechend korrigiert. Die einzelnen Straßen- und Fußwegbreiten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Alle Verkehrsflächen erhalten eine neuzeitliche Straßenbeleuchtung mittels Peitschenmasten.

Bei der offenen und sehr lockeren Bebauung ist die Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

Die genauen Ausbaupläne der Straßen sollen erst nach der Neuvermessung des Geländes aufgestellt werden, jedoch so rechtzeitig, daß eine ordnungsgemäße Höheneinweisung der baulichen Anlagen erfolgen kann.

b) Kanalisation:

Die Entwässerung des Baugebietes "Hülzweiler Pfad" erfolgt durch einen Mischwasserkanal, der an den vorhandenen Hauptsammler im Bereich des Festplatzes "Breitwies" angeschlossen wird. Der geplante Mischwasserkanal wird vor dem Anschluß an den Hauptsammler durch ein Regenüberlaufbauwerk entlastet. Der Regenwasserkanal wird an den Vorfluter Ellbach angeschlossen. Da für die Gemeinde Saarwellingen eine zentrale Kläranlage besteht, erübrigert sich der Einbau einer Hausklärgruben. Die Fließrichtung sowie die Linienführung der einzelnen Kanäle sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Lage der einzelnen Hausanschlüsse wird bei der Aufstellung des Kanalbauprojektes festgelegt.

Alle Kanäle werden in öffentlichen Straßenflächen verlegt. Lediglich im Bereich des Anschlusses des Mischwasserkanals an den Hauptsammler wird privates Gelände berührt. Für diesen Bereich ist ein Leitungsrecht (Lr) im Bebauungsplan eingetragen. Das Leitungsrecht ist mit je 1,00 m beiderseits der Kanaltrasse vorgesehen. Durch die Festlegung des Leitungsrechtes ist keine

Nutzungseinschränkung der zur Zeit landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Grundwassergewinnungsgebiet, an das die Anforderung der "Weiteren Schutzzone" (Zone III) zu stellen ist. Es muß daher gewährleistet sein, daß alle Abwasserleitungen einwandfrei und absolut dicht verlegt werden. Alle Abwasserleitungen sind mit 0,5 bar nach DIN 4033 abzudrücken.

Maßgebend für alle Beschränkungen innerhalb von Wasserschutz-zonen sind die Richtlinien des DVGW - Arbeitsblatt W 101 - und das Merkblatt "Bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wasser-gewinnungsgebieten".

Sofern Grundwasser in dem Baugebiet so hoch ansteht, daß für die geplanten Gebäude Drainageleitungen erforderlich werden, so muß bereits bei der Entwässerungsplanung Sorge dafür getragen werden, daß Drainwasser nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt wird.

c) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des zukünftigen Baugebietes wird durch die Anbindung an das vorhandene Wasserleitungsnetz in der Vorstadt-, Anhofen- und Hülzweiler Straße sichergestellt.

Alle Wasserleitungen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen. Die Leitungen sind nach Möglichkeit als Ringleitungen auszuführen, damit ein Stagnieren des Wassers in den Leitungen vermieden wird.

Die einzelnen Hausanschlüsse der Wasserversorgung werden ebenfalls bei der Aufstellung des Projektes für die Wasserversorgung festgelegt.

d) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes wird durch die VSE Saarbrücken geregelt. Nach Mitteilung der VSE sind drei geplante Trafostationen erforderlich, die im Bebauungsplan bereits vorgesehen sind.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des vorhandenen Niederspannungsfreileitungsnetzes in der Hülzweiler Straße ist es erforderlich, auf der Baustelle Nr. 151 einen Kabelaufführungsmast (Betonmast) zu erstellen.

Über das zukünftige Baugebiet führen zur Zeit zwei 10 kv-Freileitungen, davon wird eine Leitung, die auf Holzmaste aufgehängt ist, bei der Erschließung des Baugebietes abgebaut, siehe Darstellung im Bebauungsplan. Die vorhandene 10 kv-Freileitung, welche mit Betonmasten errichtet wurde, bleibt bestehen. Diese Leitung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Trasse der Freileitung liegt überwiegend im Bereich der Nutzgärten und beeinträchtigt somit nicht das Baugebiet. Das Leitungsrecht dieser 10 kv-Freileitung beträgt beiderseits der Leitung je 7,00 m. Die beiden im Schutzstreifen dieser Leitung ausgewiesenen Baustellen Nr. 190 und 191 können max. bis zu einer Bauhöhe von 12,00 m, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau, bebaut werden.

Nach Möglichkeit sollen alle elektrischen und telefonischen Leitungen verkabelt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bereits, wie im Bebauungsplan in "Blau" eingetragen, unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei aufkommenden Tiefbauarbeiten ist der zuständige Fernmeldebaubezirk in Saarlouis rechtzeitig zu verständigen.

5. Erschließungskosten:

Der Gemeinde Saarwellingen werden schätzungsweise für die Erschließung des Baugebietes "Hülzweiler Pfad" folgende Erschließungskosten entstehen:

| | |
|--|------------------------|
| 1. Straßenausbau einschl. Fußwege und Linksabbiegerspuren | 3.750.000,-- DM |
| 2. Kanalisation | 900.000,-- DM |
| 3. Wasserversorgung | 550.000,-- DM |
| 4. Straßenbeleuchtung | 350.000,-- DM |
| 5. Begrünungsmaßnahmen | 120.000,-- DM |
| 6. Vermessungs-, Planungs- und Ingenieurleistungen | <u>500.000,-- DM</u> |
| Summe der Erschließungskosten: | <u>6.170.000,-- DM</u> |
| | ===== |

Die erforderlichen finanziellen Mittel zur Erschließung des Baugebietes "Hülzweiler Pfad" werden im Haushaltsplan der Gemeinde Saarwellingen bereitgestellt.

Weitere technische und informatorische Einzelheiten sind dem Bebauungsplan (Satzung) und den Planzeichen-Erläuterungen zu entnehmen.

Aufgestellt:

Saarlouis, den 11.12.1980

geändert im September 1981

Kreisbauamt - Planungsabteilung

Hewer
(Hewer)
Bauamtsrat

Für die Gemeinde
Saarwellingen, den 24.08.1983
Der Bürgermeister

II. Beigeordneter

