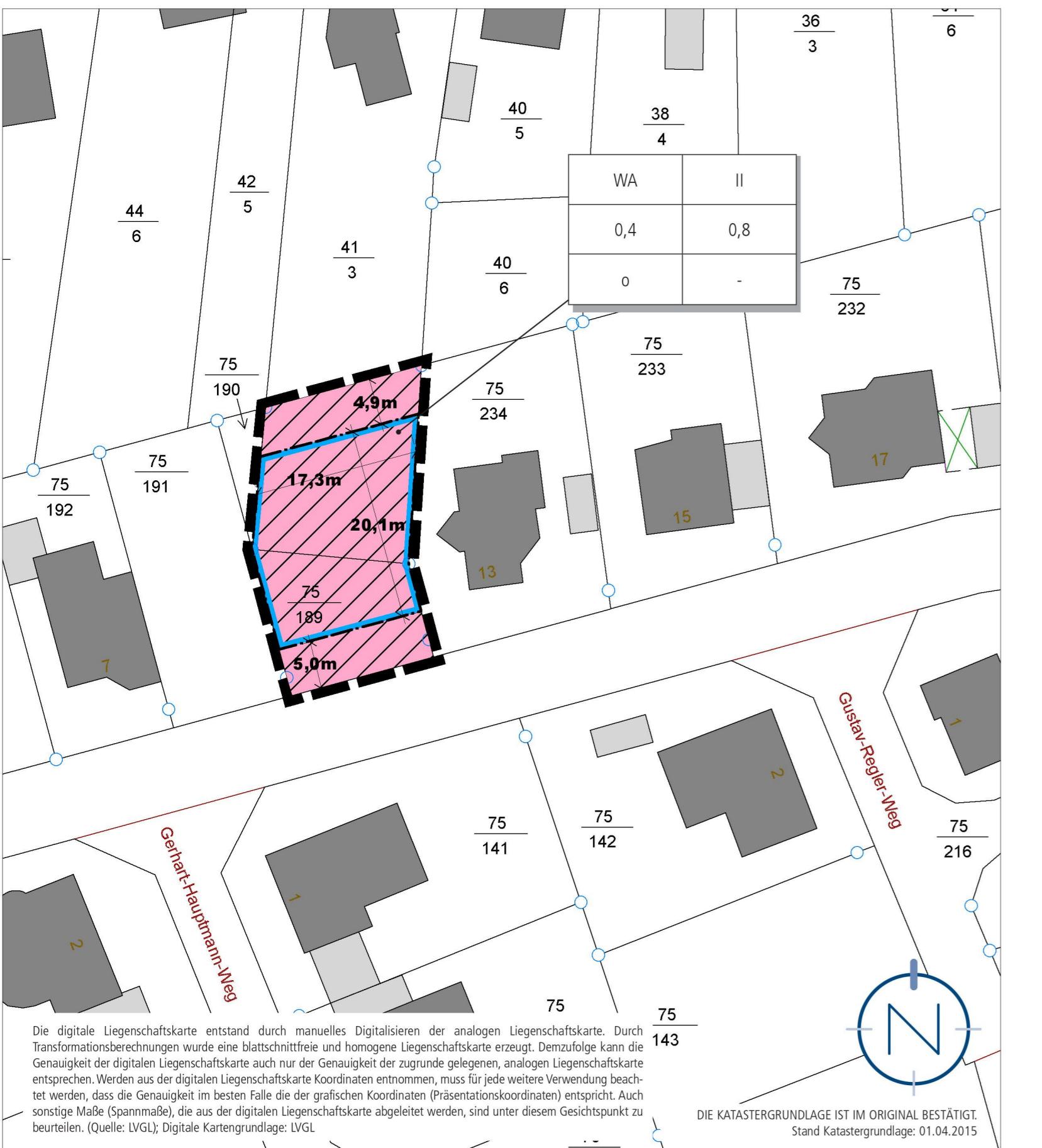


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
<b>ALLGEMEINES WOHNGBIET</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)	
<b>GRZ 0,4</b>	
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)	
<b>GFZ 0,8</b>	
<b>II</b>	
<b>0</b>	
<b>OFFENE BAUWEISE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)	
<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
<b>ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLOKEN</b>	
<b>Baugebiet</b>	<b>Vollgeschosse</b>
<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>Bauweise</b>	<b>-</b>

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGBIET

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

#### 3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

siehe Plan, gem. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

#### 3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

siehe Plan, gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

#### 3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Siehe Plan. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit GFZ 0,8 festgesetzt.

#### 4. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen sind im seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 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 in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die örtlichen Bauvorschriften können dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hülzweilerpfad“ entnommen werden. Diese Festsetzungen werden auch auf die Erweiterung des Gebietes übertragen.
- Als Dachform ist auch ein Flachdach zulässig.

## KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

### Bergbau

- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Eisenerz und Steinkohle verliehenen Feldes.
- Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

## HINWEISE

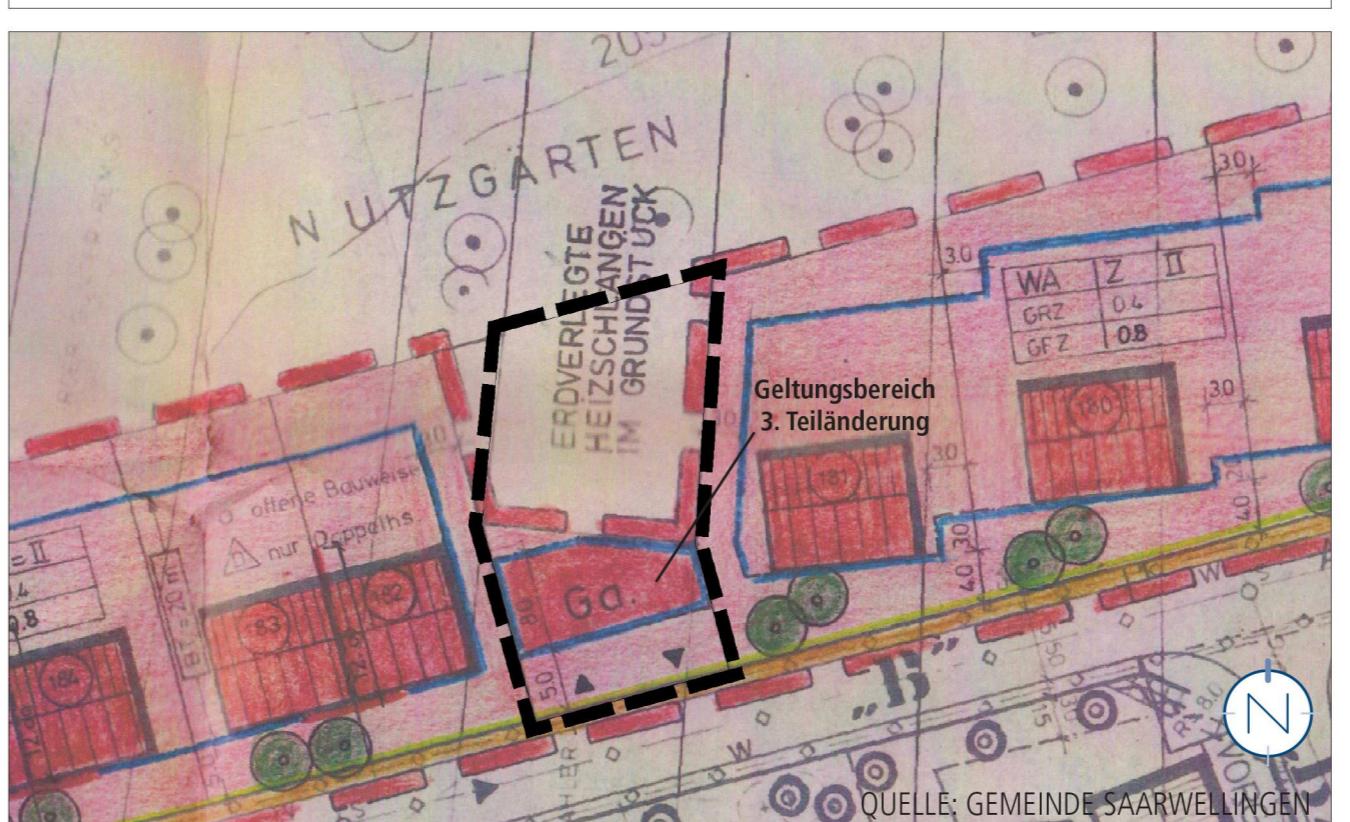
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert und erweitert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu röden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigen Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Die Festsetzungen der 3. Teiländerung sind angelehnt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hülzweilerpfad“ (Stand: 1984).

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1548).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalsebstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

## AUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES „HÜLZWEILERPFAD“ STAND: 1984

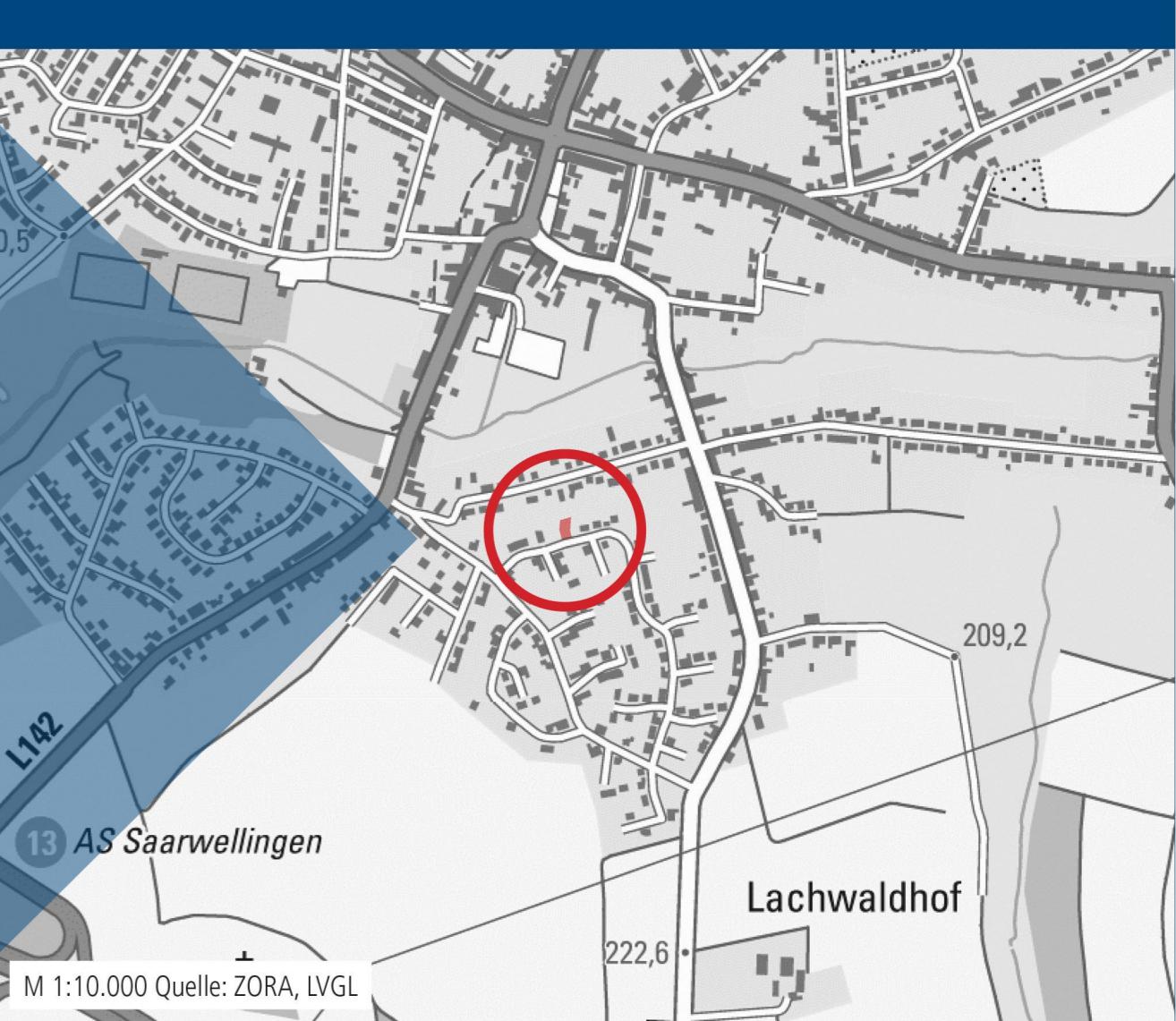


## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.04.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.05.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.
  - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 25.06.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 26.03.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hülzweilerpfad“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Teiländerung dieses Bebauungsplanes, wurde am 09.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hülzweilerpfad“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
  - Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hülzweilerpfad“ wird hiermit als Satzung ausgerichtet.
- Saarwellingen, den 03.07.2015  
gez. Philippi  
(Philippi), Bürgermeister
- Saarwellingen, den 03.07.2015  
Saarwellingen, den 03.07.2015  
(Philippi), Bürgermeister
- Saarwellingen, den 03.07.2015  
Der Satzungsbeschluss wurde am 09.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hülzweilerpfad“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Saarwellingen, den 10.07.2015  
(Philippi), Bürgermeister

## HÜLZWEILERPFAD, 3. TEILÄNDERUNG

### BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE SAARWELLINGEN



Stand der Planung: 27.05.2015  
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN  
PLAN