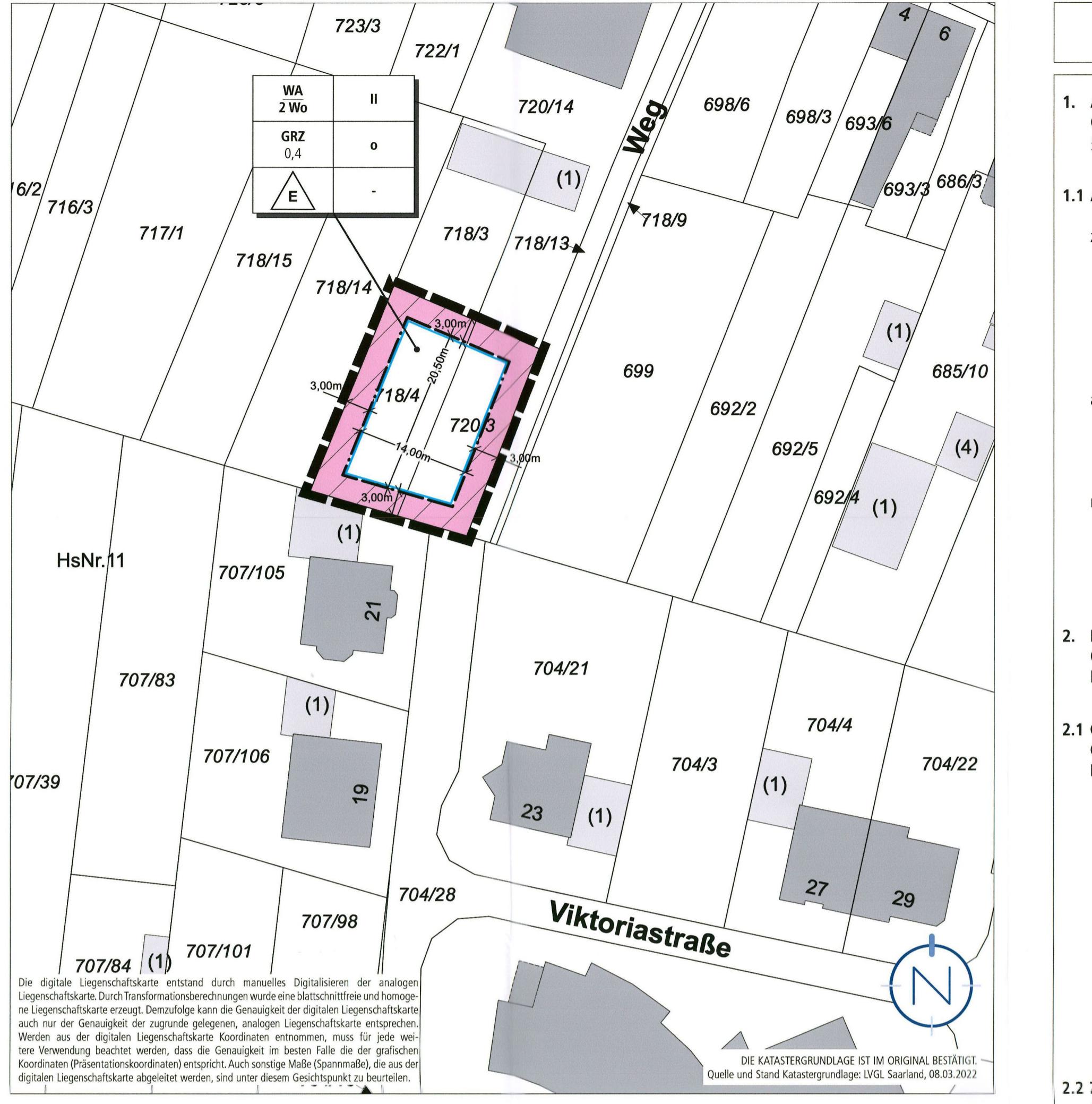


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
<b>WA</b>	
<b>GRZ</b> 0,4	
<b>II</b>	
<b>o</b>	
<b>2 Wo</b>	
<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNJUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)	
<b>ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE</b>	
<b>Baugebiet</b>	<b>Zahl der Wohnungen im Wohngebäude</b>
<b>Grundflächenzahl</b>	<b>Bauweise</b>
<b>Hausformen</b>	<b>-</b>

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;  
§§ 1-14 BAUNVO

Siehe Plan.

### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

zulässig sind:

Gemäß § 4 BauNVO

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

ausnahmsweise zulässig sind:

- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind:

- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für Verwaltungen,
  2. Gartenbaubetriebe,
  3. Tankstellen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 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 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

### 2.2 ZAHL DER VOLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 3. BAUWEISE

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

Siehe Plan.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Carports zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und der seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Siehe Plan.

In dem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.

In dem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur Eingrünung sind je Grundstück 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer platanoides / campestre),
- Stiel-/Traubeneiche (Quercus robur / petraea),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- hochstämmige Obstbäume.

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 roden oder auf den Stock zu setzen.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch den Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detaillierung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Konzessionsfeldes. Aus vorhandenen Akten- und Planunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob unter dem Plangebiet Abbau umgegangen ist. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Gemeinde Saarwellingen möglich.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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 roden oder auf den Stock zu setzen.

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch den Grundstückseigentümer zu bedenken.

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detaillierung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Konzessionsfeldes. Aus vorhandenen Akten- und Planunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob unter dem Plangebiet Abbau umgegangen ist. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

- Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Gemeinde Saarwellingen möglich.

## VERFAHRENSVERMERKE

Stellungnahme eingeräumt.

- Während der Beteiligung gingen seitens der Bevölkerung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 20.10.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 21.07.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahn, 2. BA“ im Ortsteil Saarwellingen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten, wurde durch den Gemeinderat am 20.10.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Bahn, 3. BA“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 08.09.2022 öffentlich ausgelegt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.07.2022 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 08.09.2022 zur

Stellungnahme eingeräumt.

„Bahn, 3. BA“  
Bebauungsplan in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Saarwellingen

