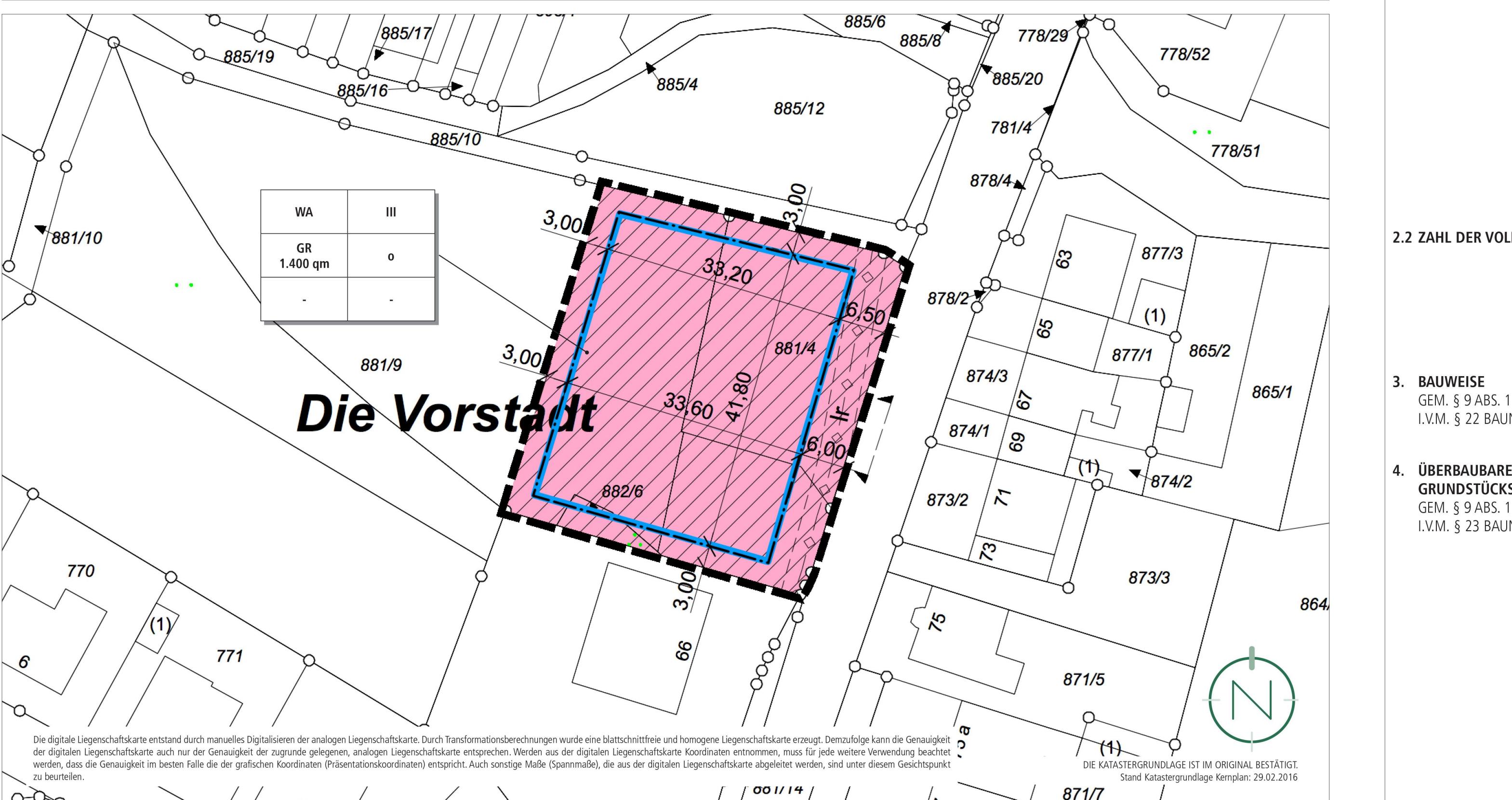


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
GR	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
BAUGRENZE	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
Ir	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	HAUPTABWASSERLEITUNG (UNTERIRDISCH) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
Baugebiet	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
zulässige Grundfläche	
Bauweise	

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT

Zulässig sind:

Gem. § 4 BauNVO

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTASTENVERDACHTSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der Altastenverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodensanierungsmöhnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

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

Siehe Plan.
Die zulässige Grundfläche (GR) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO auf insgesamt 1.400 qm 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,
nicht mitzurechnen.

Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf III oberirdische Vollgeschosse begrenzt.

Unterirdische Garagengeschosse (Tiefgarage) / Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Demnach sind Gebäudeängen von max. 50 m zulässig.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich 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 Nutzungswert 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. (s. ergänzend auch Festsetzung zu Stellplätzen, Carports und Garagen)

5. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Einstellmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu errichten. Stellplätze, Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unterirdische Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. HAUPTABWASSERLEITUNG (UNTERIRDISCH) GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

7. DIE MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (Ir) ist mit Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungssträger zu belasten.

8. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

10. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Im Geltnbereich des Bebauungsplanes entfallen ca. 1.000 qm Waldfläche. Diese Fläche ist wie folgt zu kompensieren:

1. durch Erstaufforstung von 1.000 qm Wald auf der gemeineeigenen Parzelle (Gemarkung Saarwellingen, Flur 6, Parzelle 9/14) und
2. durch Abbuchung von 10.000 Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 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 Trennsystem zu entwässern. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch den Grundstückseigentümer sichergestellt.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- In einem Teilbereich liegt eine Altlastverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um: „SWN_4221 Aral - Tankstelle“ (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet analog § 4 BauNVO und innerhalb der Straßenverkehrsfläche analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, jeweils i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Der Geltnbereich 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 aufgestellt. Die Vorschriften des § 13a BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsanalysierung, 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 § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der fröhzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- 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.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBDschG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzhöhe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Als spezielle Artenschutzmaßnahme an Gebäuden wird das Anbringen geeigneter Nistkästen (z. B. Mauersegler, Mehlschwalben und Fledermäuse) empfohlen. Das LUA gibt hierbei gerne Hilfestellung.

11.05.2016 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 vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 14.07.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltnbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Gemeinderat hat am 14.07.2016 den Bebauungsplan „Die Vorstadt“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Die Vorstadt“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, den 03.08.2016
Der Bürgermeister
I.V.

Erster Beigeordneter

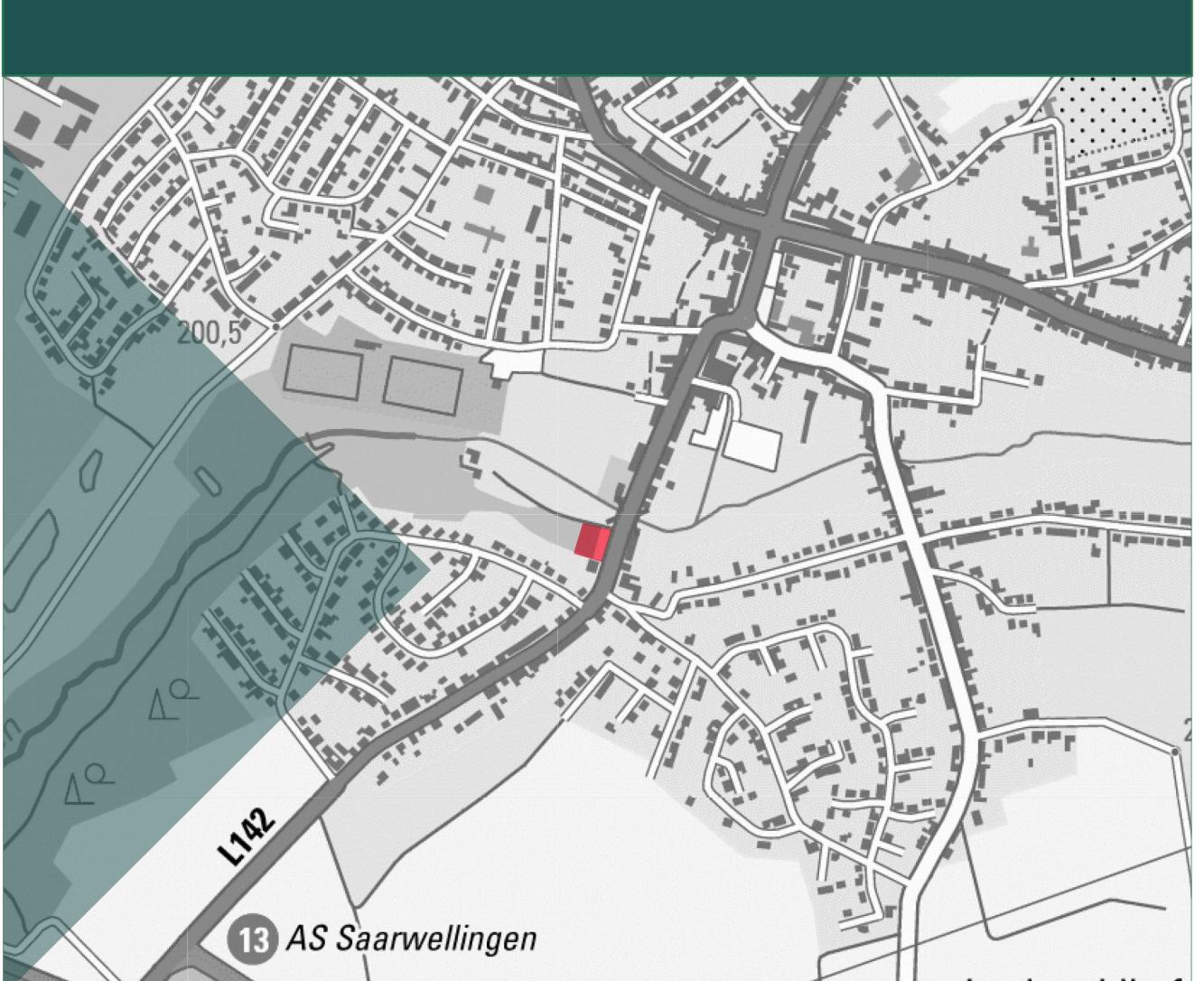
- Der Satzungsbeschluss wurde am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit 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.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Die Vorstadt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarwellingen, den 16.08.2016
Der Bürgermeister
I.V.

Erster Beigeordneter

Die Vorstadt

Bebauungsplan in der Gemeinde Saarwellingen,
Ortsteil Saarwellingen



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen
Schloßplatz 1
66793 Saarwellingen
Stand der Planung: 23.06.2016
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50
KERN
PLAN

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