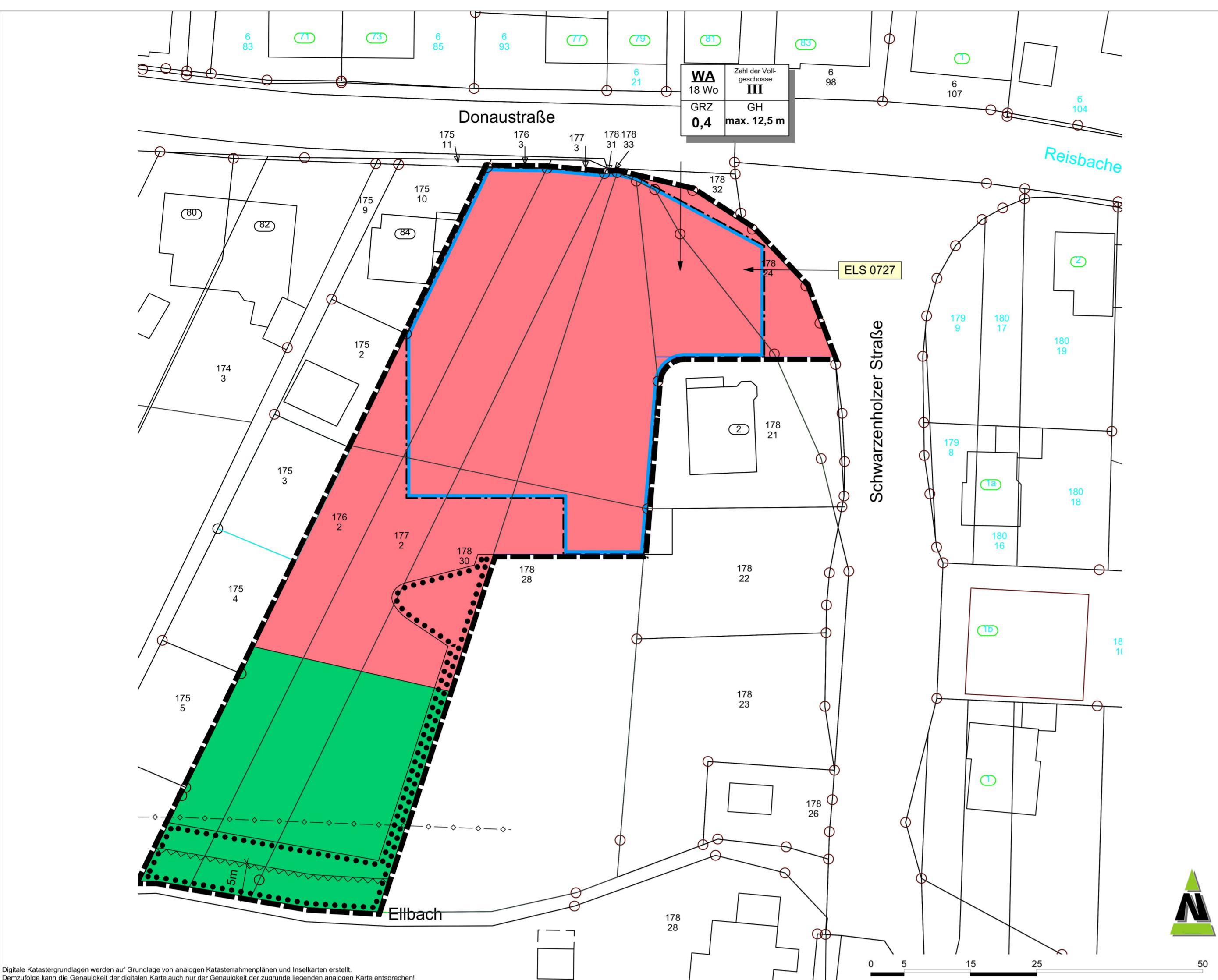




## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.v.m. BauNVO und PlanZVO 1990

## Art der baulichen Nutzung

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete  
(\$ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Beschränkung der Zahl der Wohnungen



Grundflächenzahl



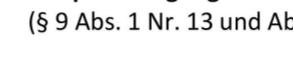
Höhe der baulichen Anlage, hier: Gebäudehöhe



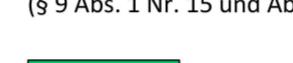
Zahl der Vollgeschosse, maximal

## Bauweise, Bauhöhen, Baugrenzen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

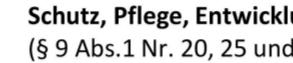
EVSHauptsammel 1.0 der AWA Saarwellingen

Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: "Spielplatz"

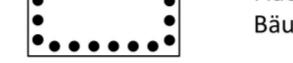
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Beplanzungen sowie von Gewässern



Pflanzmaßnahmen



Sonstige Flächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
hier: 5 m Schutzbstand zum EllbachFlächen, deren Böden erheblich umweltgefährdenden Stoffen  
belastet sind  
hier: Altstandort, ELS 0727 TankstelleGrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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

(\$ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen: (\$ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen: (\$ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(\$ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(\$ 20 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei ist das 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 LBO des Saarlandes zulässig.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(\$ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 12,5 m

Die Gebäudehöhe im WA wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Donastraße, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkt sich zum Rand der Fahrbahn.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

## 4. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

siehe Nutzungsschablone

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die maximale Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe 18 nicht überschreiten.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, Tiefgaragen überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze im Einmündungsbereich der Schwarzenholzer Straße und der Donastraße sind nicht zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: EVS-Hauptsammel 1.0 der AWA Saarwellingen

hier: Trennsystem

Allgemeines Wohngebiet (WA): Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und dem Vorfluter (Ellbach) zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und dem Vorfluter (Ellbach) zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

## Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Die Wohngebäude müssen oberirdisch miteinander verbunden sein.

## Kennzeichnungen

## gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlasten: Kennzeichnung siehe Plan

- Im Plangebiet liegt der kartierte Altlastenstandort ELS 0727. Dabei handelt es sich um einen unterirdischen 3-Kammertank einer ehemaligen Tankstelle. Entsprechend des Nachweises des TÜV-Saarlandes vom 05.02.1997 wurde die endgültige Stilllegung der Anlage ordnungsgemäß durchgeführt.

## Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzabstand Bachlauf (gem. § 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Planzeichnung.

Hier: Im südlichen Planabschnitt: Schutzstreifen von 5 m Breite zum Ellbach, gemessen ab Uferlinie.

Gemäß § 56 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), sind zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffbelastungen die Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften.

„Unzulässig ist insbesondere

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: EVS-Hauptsammel 1.0 der AWA Saarwellingen

hier: Trennsystem

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und dem Vorfluter (Ellbach) zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

1. bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie,

a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standorteigen und wasserwirtschaftlich erforderlich oder in einer bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes rechtswirksamen Satzung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen,

b. eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerliche Nutzung,

c. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischem Dünger,

d. das Aufstellen von Zäunen u. ä."

## Hinweise

## Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 DSchG) sind zu beachten und einzuhalten.

## Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVWG-Regelwerk GW 125 "Baum-pflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

## Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 NAtSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bzw. aus artenschutzrechtlichen Gründen dem 01.11. und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

## Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

## Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

## Bodendenkmäler

Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfundem (§ 16 Abs. 1 DSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 DSchG) wird hingewiesen.

## Ehemalige Steinkohle- und Eisenerzkonzession

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Steinkohle- und Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

## Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

Raumordnungsgesetz (RO) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

B