## I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141) und Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten zulässiger Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse näher bestimmt.
In den Mischgebieten 1, 3 und 5 wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 3 Nr. 1 überschritten.

### 3. Garagen und Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### 4. Textliche Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen

**4.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:**

a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neupflanzung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf den im Straßenabschnitt festgesetzten Baumstandorten sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (StU 12-14 cm, m.B., Sicherung mit Dreibock, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² Grundfläche mit einer luft- und regendurchlässigen Oberfläche anzulegen.

Bepflanzung der Baugrundstücke
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Stellplätze und Garagen gem. § 19 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind auf 15 % der Gesamtfläche mit standortgerechten Laubgehölzen (StU 12-14 cm, m.B., Sicherung mit Dreibock) zu bepflanzen und zu unterhalten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 93 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477).

### 1. Dachform und Dachneigung
(§ 93 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind grundsätzlich als Sattel- bzw. satteldachähnliche Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 60° auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen wie Garagen, Carports und rückwärtigen Anbauten sind begrünte Flachdächer zulässig.

### 2. Gestaltung der befestigten Grundstücksflächen

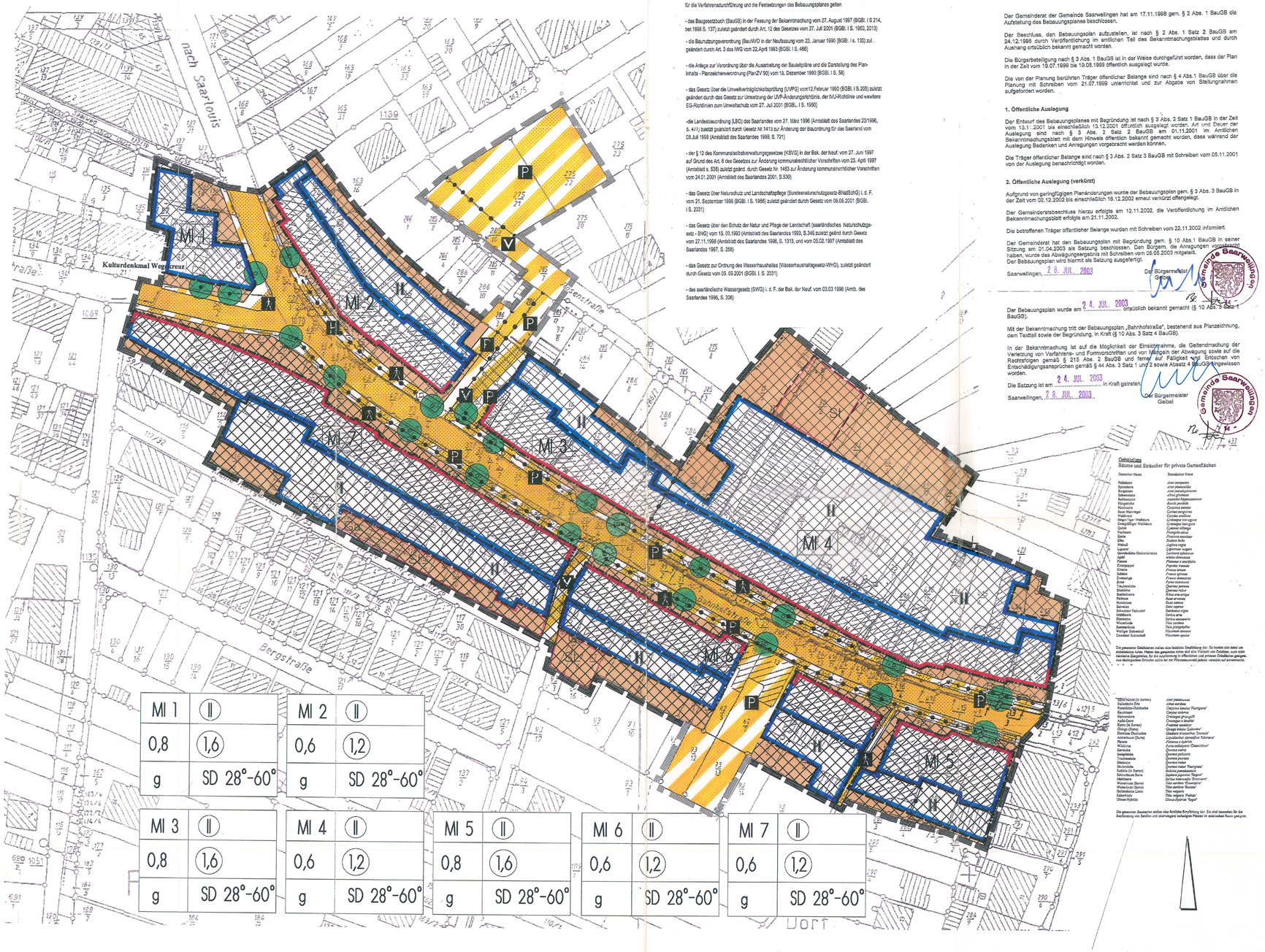
Der Versiegelungsgrad der befestigten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. Diese sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder sonstigen offenporigen Belägen herzustellen.

## III. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in der Begründung beschrieben.

## IV. Begründung zum Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.




## RECHTSGRUNDLAGEN

für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 214, ber.1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I s. 132) zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom12.Februar 1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- die Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08.Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt s. 538) zuletzt geänd. durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S.530)
- das Gesetz Über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1998) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. 03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S.346 zuletzt geänd durch Gesetz vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313, und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 05.2001 (BGBl. I S. 2331)
- das saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03.03.1998 (Amtb. des Saarlandes 1998, S. 306)

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 17.11.1998 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.12.1998 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass der Plan in der Zeit vom 19.07.1999 bis 19.08.1999 öffentlich ausgelegt wurde.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.1 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 21.07.1999 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

### 1. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 13.1.-2001 bis einschließlich 13.12.2001 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 01.11.2001 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2001 von der Auslegung benachrichtigt worden.

### 2. Öffentliche Auslegung (verkürzt)

Aufgrund von geringfügigen Planänderungen wurde der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.12.2002 bis einschließlich 16.12.2002 erneut verkürzt offengelegt.

Der Gemeinderatsbeschluss hierzu erfolgte am 12.11.2002, die Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt erfolgte am 21.11.2002.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2002 informiert.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2003 als Satzung beschlossen. Den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, wurde das Abwägungsergebnis mit Schreiben vom 05.05.2003 mitgeteilt.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, 28. JUL. 2003 — Der Bürgermeister Gebel

Der Bebauungsplan wurde am 24. JUL. 2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Bahnhofstraße", bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 24. JUL. 2003 in Kraft getreten.

Saarwellingen, 28. JUL. 2003 — Der Bürgermeister Gebel

Gemeinde Saarwellingen

### Gehölzliste
Bäume und Sträucher für private Gartenflächen

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* |
| Silberweide | *Salix alba sericea* |
| Kirschpflaume | *Prunus cerasifera* |
| Mehlbeere | *Sorbus aria* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Wildbirne | *Pyrus pyraster* |
| Gemeiner Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Zweigriffeliger Weißdorn | *Crataegus laevigata* |
| Quitte | *Cydonia oblonga* |
| Faulbaum | *Frangula alnus* |
| Salbei | *Prunetum spinosae* |
| Elbe | *Ribes nigrum* |
| Wildrose | *Rosa canina* |
| Liguster | *Ligustrum vulgare* |
| Gemeiner Hundsrose | *Rosa canina* |
| Apfel | *Malus domestica* |
| Traubenkirsche | *Prunus x eurylaka* |
| Kirsche | *Prunus avium* |
| Pflaume | *Prunus domestica* |
| Zwetschge | *Prunus domestica* |
| Birne | *Pyrus communis* |
| Traubenkirsche | *Prunus padus* |
| Stachelbeere | *Ribes uva-crispa* |
| Johannisbeere | *Ribes rubrum* |
| Faulbaum | *Rhamnus frangula* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Schwarze | *Salix caprea* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Wolliger Schneeball | *Viburnum lantana* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Winterlinde | *Tilia cordata* |
| Sommerlinde | *Tilia platyphyllos* |
| Wolliger Schneeball | *Viburnum lantana* |
| Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |

Die genannten Gehölzarten stellen eine fachliche Empfehlung dar. Es handelt sich dabei um einheimische wie Wildarten der potentiellen Arten auf dem Standort. Es handelt sich um Gehölze, welche sich in der Vergangenheit bewährt haben, robust und pflegeleicht sind und zum Teil auch Früchte zeigen, aus denen bestimmte Gründen sollte bei der Pflanzenauswahl jedoch vorsichtig vorgehen.

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| "Stiel"-Eiche (in Sorten) | *Acer pseudoplatanus* |
| Italienische Erle | *Alnus cordata* |
| Kanadische Felsenbirne | *Amelanchier canadensis "Forlingiana"* |
| Baumhasel | *Corylus colurna* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Apfel-Dorn | *Crataegus grosulifolia* |
| Eiche (in Sorten) | *Crataegus x lavallei* |
| Stieleiche (Sorten) | *Fraxinus excelsior* |
| Doronikum Gletscheraster | *Quercus robur (Sorten)* |
| Gemeiner Ahorn (Sorten) | *Doronicum caucasicum "Gemeiner"* |
| Pfaffenhütchen | *Acer campestre (Sorten)* |
| Winterlinde | *Euonymus europaeus "Pfaffenhütchen"* |
| Zerreiche | *Tilia cordata* |
| Sumpfeiche | *Quercus cerris* |
| Sommerlinde | *Quercus palustris* |
| Mehlbeere | *Tilia platyphyllos* |
| Stieleiche | *Sorbus aria* |
| Stieleiche | *Quercus robur "Fastigiata"* |
| Ahornblatt (in Sorten) | *Quercus robur* |
| Schnurbaum Sorte | *Platanus acerifolia (Sorten)* |
| Mehlbeere | *Sophora japonica "Regent"* |
| Winterlinde (Sorten) | *Sorbus aria "Magnifica"* |
| Winterlinde (Sorten) | *Tilia cordata "Greenspire"* |
| Holzapfelbaum Listen | *Tilia cordata "Rancho"* |
| Eberesche | *Malus sylvestris* |
| Ohren-Kätzchen | *Tilia vulgaris "Pallida"* |
| | *Salix caprea "Pendula"* |

Die genannten Baumarten stellen eine fachliche Empfehlung dar. Sie sind besonders für die Bepflanzung von Straßen und überwiegend befestigten Plätzen im städtischen Raum geeignet.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI = Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) Geschoßflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Flächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**Sonstige Darstellungen**

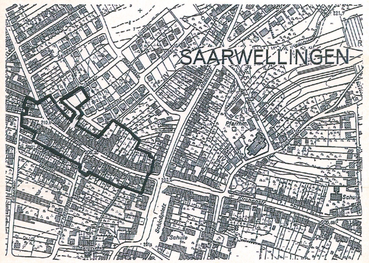
bestehende Hauptgebäude
bestehende Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
123 / 2 Flurstücksbezeichnungen
SD Satteldach

# GEMEINDE SAARWELLINGEN

# ORTSTEIL SAARWELLLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

**M 1:500**





**Aufgestellt : Saarbrücken Juni 2003**
Bearbeitet: Dipl.-Ing. J. Preußer
P. Remmlinger / C. Erbe

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland