

GEMEINDE SAARWELLINGEN BEBAUUNGSPLAN "BREITWIES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	Ö Öffentliche Grünflächen
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	P Private Grünfläche
M1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	7. Wasserrechtliche Festsetzungen
SO Sondergebiete, Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)	Wasserfläche, hier: Elbbach und Hessbach
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Ü Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
Nutzungsschläuche	8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1 2 1 Baugebiet 2 Zahl der Vollgeschosse	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
3 4 3 GRZ 4 Bauweise (a = abweichende) 5 Gebäudehöhe 6 Geschossflächenzahl	hier: Lärmschutzwand
3. Bebaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baugrenze	M1 Maßnahmenfläche: Renaturierung Elbbach / Hessbach
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10. Sonstige Planzeichen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitung unterirdisch	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Elektrokabel	Einfriedung, hier: Sichtschutz
Wasserleitung	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954).
- Bauverordnung (BauV) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39)).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).
- Bundesbodenutzungsgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I, S. 734).
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2553).
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1388).
- Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuerung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554).
- Saarländer Naturschutzgesetz (SN) in der Fassung vom 05. April 2008 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009.
- Saarländer Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2588).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes vom 16.01 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3).
- Kommunalen Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S. 1215).
- Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), Geltungsbeginn 24.12.2010, Geltungsende 31.12.2020.
- Saarländer Straßenverkehrsrecht (StR) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt S. 474, 530), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 8 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig im WA sind:
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.

Ausnahmeweise zulässig im WA sind:
1. Betriebe des Belehrungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

- Unzulässig im WA sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

II. Besonders Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein besonders Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

- Zulässig im WB sind:
1. Wohngebäude,
2. Läden, Betrieb des Belehrungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfte und Bürogäbude,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig im WB sind:
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

- Unzulässig im WB sind:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

III. Mischgebiete (M1-M3) gemäß § 6 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig im MI sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfte- und Bürogäbude,
3. Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Belehrungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig im MI sind:
1. Gartenbaubetrieb,
2. Tankstellen,

IV. Sondergebiete (SO1-SO4) Sondergebiet Einzelhandel

Im Bebauungsplan werden gemäß § 11 BauNVO Sondergebiete Einzelhandel folgender Art festgesetzt:

- SO 1: Einzelhandel mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 750 qm
SO 2: Lebensmittel mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1200 qm
SO 3: Lebensmittel Vollsortiment mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1750 qm
SO 4: Lebensmittel Discounter mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1300 qm

Im allen SO (SO 1 - SO 4) sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Räumlichkeiten (z.B. Backshop), allgemein zulässig.

V. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 17, 19 BauNVO

Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt (siehe Plan). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bei der Beurteilung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl für die einzelnen Baugebiete festgesetzt (siehe Plan).

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Bebauungsplan wird eine Höhe baulicher Anlagen über die max. zulässige bzw. zwangsläufige Höhe des Vollgeschosses sowie über die max. Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist dabei das fertige Niveau der Straßenbude in Höhe der Gebäudenatur.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Für die Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbauung zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) ist zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen samt ihrer Zufahrten zulässig. In Baugebieten ohne Kennzeichnung von Stellplätzen sind Stellplätze samt ihrer Zufahrten in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugebiete, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind in den Zufahrten in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb des MI, WA und WB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allgemein zulässig.

Im SO sind im Bereich der Gebäudenatur transparente Überdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allgemein zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und überbaute innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn ein Bebauungsplan für sie keine besondene Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden. Dies gilt ebenso für fernmetalltechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Anlagen, die der gewerblichen Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind an und auf Dachflächen und Außenwänden als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Anlagen zur eigenen Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne eigene Festsetzung allgemein zulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VZB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung von Baugebieten erforderlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Aufgabe der jüngsten Wohnungnutzung in der Planung der Baugebiete 818/6 die Nutzungen öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

8. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und begleitenden Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern. Das Niederschlagswasser ist in den Vorfluter einzuleiten (Elbbach / Hessbach).

9. Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im Bebauungsplan werden der Elbbach und der Hessbach als Wasserfläche festgesetzt.

10. Grünflächen (Grenzen)

1. Grünflächen (Grenzen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege (Anlagewege) bis zu einer Breite von 2 m allgemein zulässig.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1: Im Bereich des Hessbachs sind die vorhandenen Sohlschalen zu beseitigen.

M2: Innerhalb dieser Fläche wird der Elbbach renaturiert. Die Überbauten sind mit wechselnden Neigungen, möglichst flacher als 1:2 anzulegen. Die Abhangflächen rechts des Elbbachs sind in verschiedenen Höhenneuausträumen. Die Böschungen sind mit Landschaftsrasen anzusiedeln.

M3: Innerhalb dieser Fläche ist die bestehende Baumreihe zu erhalten.

Zur Umsetzung der o.a. Maßnahmen wurde zur Renaturierung des Elbbachebereins ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt (Austausch eines oberirdischen Gewässers dritter Ordnung gem. § 38 WHG i.V.m. § 78 SWG) und mit Bescheid vom 13.03.2012 genehmigt (AZ: 5.3/4/22/228/Lay).

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und