

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. 07. 2001

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22. 04. 1993

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO die Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI Mischgebiet

Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschäftsfächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Einfahrtsbereiche sind ganz mitzurechnen. Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten. Als Trauhöhe gilt der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Außenwand zur fertigen Straße. Als Firsthöhe gilt der Abstand zur fertigen Straße zum Firstpunkt.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Neupflanzung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung standortgerechte Sträucher (3 - 4 Tr., 60 - 100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Innerhalb der Wohnbauflächen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung dichte Hecken aus standortgerechten Sträuchern (3 - 4 Tr., 60 - 100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens 15 % dieser Flächen mit standortgeraden Laubgehölzen (Sträucher, Hecken, oder Bäumen) zu bepflanzen, die dauerhaft zu pflegen sind. Je Baugrundstück ist mindestens ein höchststämiger, standortgerechter Laubbau (StU 12 - 14, m. B. Sicherung mit Dreiblock, Obstbäume StU. 7 - 8, ohne Bäume, Sicherung mit Senkrechtpfahl) zu pflanzen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Gehölze innerhalb der in Plan festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN

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

Landesbauordnung für das Saarland in der Fassung vom 27. 03. 1996

1. Dachform, Dachneigung (§ 93 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 - 40 auszubilden.

Bei untergeordneten Bauteilen wie Garagen und Carports sind Flachdächer bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

2. Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudelücke als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig. Mauern, Zäune und Tore sind nur bis zur Höhe der Hecken, max. bis H = 1,50 m, auf der straßenabgewandten Seite dieser Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind in ortsüblicher Ausführung allgemein zulässig.

4. Gestaltung der befestigten Flächen

Der Versiegungsgrad der befestigten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten; sie sind mit Rasenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteinen oder sonstigen offenporigen Belägen herzustellen.

Hinweise

TSW, Wasserwerk Saarwellingen, LTU, Gesundheitsamt SLS, Untere Wasserbehörde

Geltungsbereich liegt in einer erweiterten Wasserschutzzone (Schutzzone III). Planungen sind deshalb mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Oberbergamt: Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Staatliches Konservatoramt: Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfund.

Minister für Inneres und Sport: Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Hinweis Untere Wasserbehörde: Bei einer Neugestaltung des Marktplatzes sollte geprüft werden, ob und in wie weit eine Offenlegung des Wallenbornbaches möglich ist.

Gehölzliste

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen

Deutscher Name Botanischer Name

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Feldhorn | Acer campestre |
| Spitzhorn | Acer platanoides |
| Berghorn | Acer pseudoplatanus |
| Rokkasarie | Aesculus hippocastanum |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Gewöhnliche Berberitze | Berberis vulgaris |
| Hängebirke | Betula pendula |
| Hainbirke | Carpinus betulus |
| Roter Hartkiegel | Cornus sanguinea |
| Waldbasel | Corylus avellana |
| Zweigriffiger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Quitten | Cydonia oblonga |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Efeu | Hedera helix |
| Walnuss | Juglans regia |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| rote Heckensirche | Lonicera xylosteum |
| Apfelbaum | Malus domestica |
| Platane | Platanus x acerifolia |
| Zitterpeppel | Populus tremula |
| Kirschbaum | Prunus avium |
| Zwetschge | Prunus domestica |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Birnbaum | Pyrus communis |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Die genannten Gehölzarten stellen eine fachliche Empfehlung dar. Es handelt sich dabei um einheimische oder landschaftstypische Arten. Neben den genannten Arten sind eine Vielzahl von Gehölzen, auch nicht heimische Ziergehölze, für die Anpflanzung in öffentlichen und privaten Grünflächen geeignet. Aus ökologischen Gründen sollte bei der Pflanzenauswahl jedoch verstärkt auf einheimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden, da die heimische Fauna z. B. als Nahrungquelle oder Lebensraum besonders auf diese angewiesen ist.

VERFAHRENSSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Marktplatz Schwarzenholz" beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08. April 2003 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Ausschlag ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 02. Dezember 2002 bis 13. Januar 2003 durch eine Offenlegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Dezember 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22. April 2003 bis einschließlich 22. Mai 2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 erfolgte am 04. April 2003 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung am 10. Juli 2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

27. Okt. 2003

Saarwellingen

Der Bürgermeister

(Gefiel)

Der Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung gem § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

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 gem. § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

30. Okt. 2003

Saarwellingen

Der Bürgermeister

(Gefiel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 182), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau und vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pleninhalts - Plenzeichenvorordnung (PlenV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102)
- der § 12 des Kommunalselftsverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538) zuletzt geändert am 20. 01. 2001
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) zuletzt geändert am 27. 07. 2001.
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482) zuletzt geändert am 27. 01. 1998.
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Luftmissionsschutzgesetz - BmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).

Planzeichenerläuterungen

gemäß Anlage zu PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

| | |
|----|------------------------|
| MI | Mischgebiete |
| WA | Allgemeine Wohngebiete |

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossfächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Trauhöhe

FH Firsthöhe