

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 Vergrünungsstätten 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 Geschosflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 Trauthöhe 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 Ab- leitung 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 standortge- rechte Sträucher (3 - 4 Tr., 60 - 100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Innerhalb der Wohnbautlichen 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 Dauer gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens 15 % dieser Flächen mit standortgerewchten Laubgehölzen ( Sträucher, Hecken, oder Bäumen) zu bepflanzen, die dauerhaft zu pflegen sind. Je Baugrundstück ist mindestens ein höchststämmiger, standort- gerechter Laubbaum (SIU 12 - 14, m. B.,Sicherung mit Draßock, Obstbäume SIU. 7 - 8, ohne Ballen, Sicherung mit Senkrechtpfahl) zu pflanzen.

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

Die Gehölze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Er- haltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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 unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudelucht 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 Versiegelungsgrad der befestigten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten; sie sind mit Rasen- pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteinen oder sonstigen offenporigen Belägen herzustellen.

Hinweise

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

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

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

Staatliches Konservatoramt: Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfunden.

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 Wallenbombsches möglich ist.

Gehölzliste

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldhorn	Acer campestre
Spitzhorn	Acer platanoides
Berghorn	Acer pseudoplatanus
Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzerte	Alnus glutinosa
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Walhasel	Corylus avellana
Zweigfrüßiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Quitte	Cydonia oblonga
Faulbaum	Frangula alnus
Esche	Fraxinus excelsior
Eleu	Hedera helix
Waluß	Juglans regia
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfelbaum	Malus domestica
Platane	Platanus x acerifolia
Zitterpappel	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
Mehdbeere	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 Gehölze, 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 Nahrungsquelle oder Lebensraum besonders auf diese angewiesen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

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 06. April 2002 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aus- hang 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.

Saarwellingen..... 27. OKT. 2003 Der Bürgermeister (Geibel) *Geibel*

30. OKT. 2003

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 Ver- letzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30. OKT. 2003 in Kraft getreten.

Saarwellingen..... 30. OKT. 2003 Der Bürgermeister (Geibel) *Geibel*

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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Plan- zeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)
- die Bauordng (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zu- letzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 18. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1130)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102)
- der § 12 des Kommunselbstverwaltungsgesetzes (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) zletzt geändert am 20. 01. 2001.
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.September 1988, zuletzt geändert durch das Gesetzes zur vom 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. 1996.
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütte- rungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekannt- machung 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 Bekannt- machung vom 12.November1996 (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).

Planzeichnerklärungen

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Trauthöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen beson- derer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Versorgungsleitung unterirdisch

Versorgungsleitung oberirdisch

9. Grünflächen

Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

10. Wasserflächen

Wasserflächen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

ö = öffentliche Grünfläche

p = private Grünfläche

Anpflanzen: Sträucher

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Ne- benanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Sonstige Festsetzungen

SD Satteldach

PD Pultdach

WA	II
0,4	0,8
o	SD,PD
TH max. 6,50 m ü. OK fertige Straße	
FH max. 11,50 m ü. OK fertige Straße	

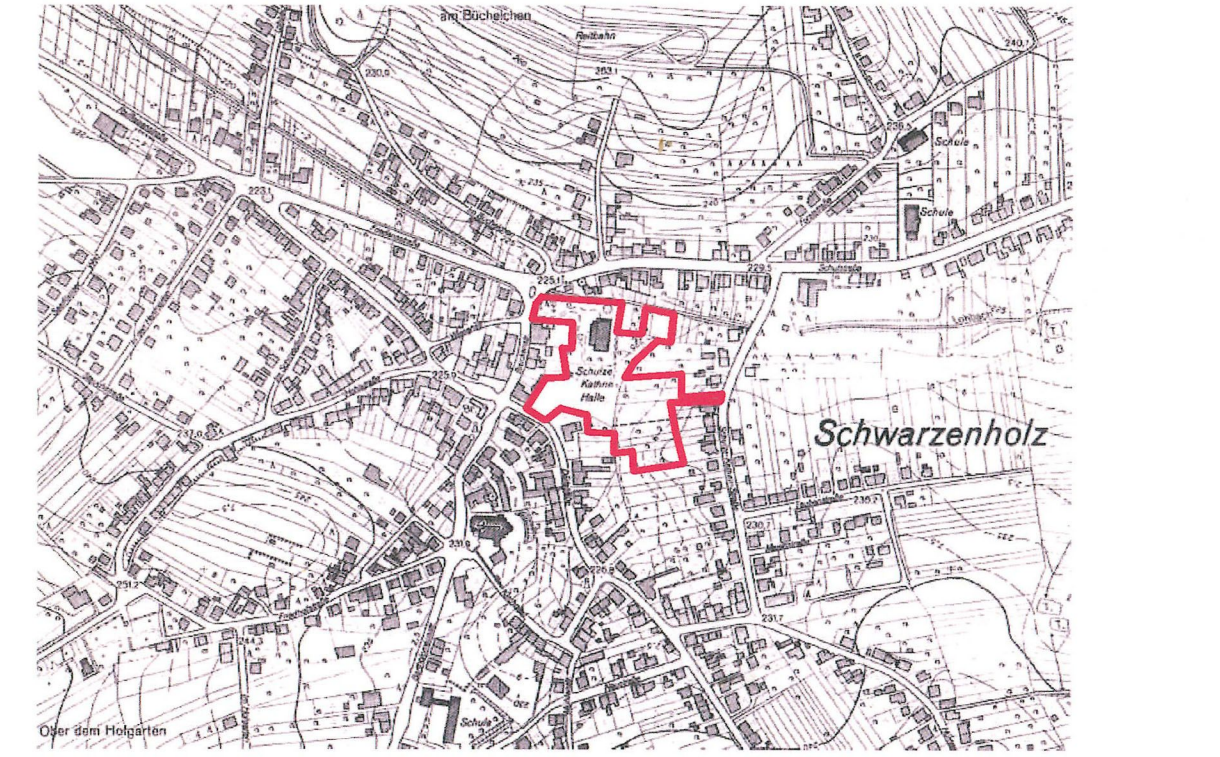
MI	II
0,6	1,2
o	SD,PD
TH max. 7,00 m ü. OK fertige Straße	
FH max.12,50 m ü. OK fertige Straße	



GEMEINDE SAARWELLINGEN  
ORTSTEIL SCHWARZENHOLZ

BEBAUUNGSPLAN  
"MARKTPLATZ SCHWARZENHOLZ"

M. 1:1000



Aufgestellt Saarbrücken im Juni 2003  
Bearbeitet: Dipl.-Ing. U. Gratz / P. Remmlinger