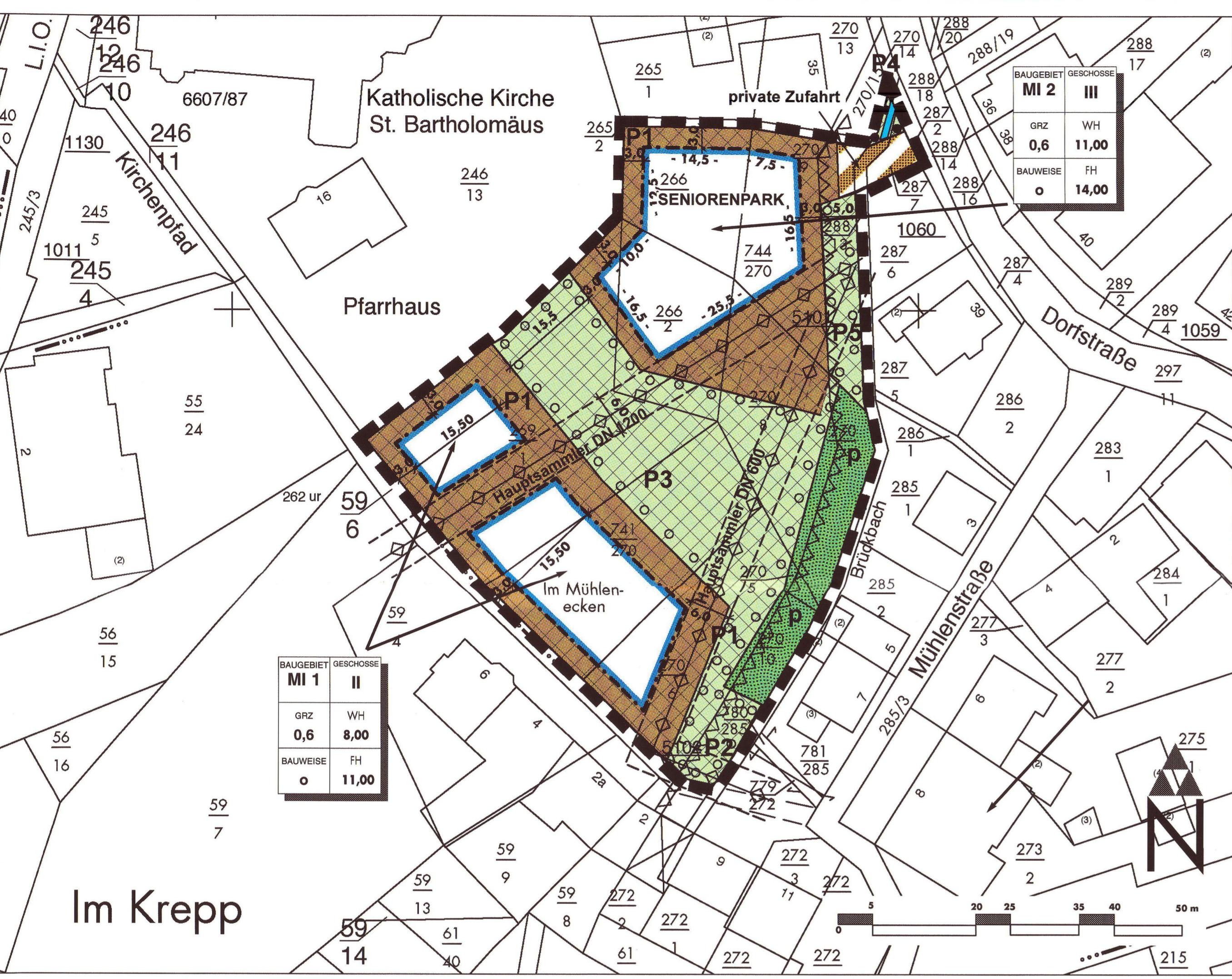


GEMEINDE SAARWELLINGEN, ORTSTEIL SCHWARZENHOLZ, BEBAUUNGSPLAN "KIRCHPFAD"

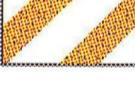
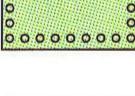
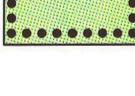
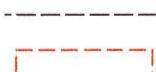
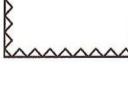
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ACHSENHOR IN VERBINDUNG MIT DACHWIND- UND PLANTEN

ACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 19

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO) |  | Mischgebiet |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO) | | |
| z.B. WH max. 8,00 m
z.B. FH max. 11,00 m | | Höhe baulicher Anlagen; hier:
maximale Wandhöhe
maximale Firsthöhe |
| z.B. II | | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ 0,6 | | Grundflächenzahl |
| 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO) | | |
| o | | offene Bauweise |
|  | | Baugrenze |
| 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Zufahrt |
| 5. Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB) |  | ABWASSERKANAL,
hier: DN 1200
hier: DN 600 |
| 6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) |  | Grünflächen (p = privat) |
| 7. Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) |  | hier: Brückbach |
| 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) | | |
|  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | |
|  | Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) | |
| 9. Sonstige Planzeichen | | |
|  | Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB) | |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | |
|  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | |
|  | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
hier: Schutzabstand zum Brückbach nach SWG | |

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- | 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG | |
|---|---|
| GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB | |
| 1.1 Baugebiet MI | Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO
siehe Plan |
| 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen | gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, insbesondere Seniorenwohnen • Geschäfts- und Bürogebäude • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. |
| 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen | gem. § 1 Abs. 5 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-wirtschaften sowie Betriebe des Beherber-gungsgewerbes |
| 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen | gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind: <ul style="list-style-type: none"> • sonstige Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind nicht zulässig. <p>Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. § 1 Abs. 9 BauNVO sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bordellbetriebe, • SB- Autowaschanlagen, <p>nicht zulässig.</p> <p>gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO aus-nahmsweise außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 be-zeichneten Teile des Gebietes zulässig sind, <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB | |
| 2.1 Grundflächenzahl | gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
siehe Plan,
hier: 0,6 |
| | Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von: <ul style="list-style-type: none"> • Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO • bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht zulässig. |
| 2.2 Zahl der Vollgeschosse | gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO
siehe Plan;
MI 1: 2 Vollgeschosse
MI 2: 3 Vollgeschosse |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen | siehe Plan
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe
Die maximale Wandhöhe wird im:
• MI 1 auf max. 8,00 m und die maximale Firsthöhe |

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

SETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

- | | |
|--|--|
| VOLTAIK,
HWASSERERWÄRMUNG | Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig. |
| ENTLASTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
WASSERSPEICHERUNG) | <ul style="list-style-type: none">• Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist im Bereich des Gebietes MI 1 unbelastetes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisternen, Becken) auf den privaten Grundstücken zu speichern.• Die Überläufe der dezentralen Kleinspeichern sind an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen.• Das Mindestvolumen der dezentralen Kleinspeicher beträgt 5.000l bzw. sollte 40 Liter pro Quadratmeter Dachfläche nicht unterschreiten. |

STSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- | | |
|---|---|
| BWASSERKANÄLE
ER: EVS-SAMMLER DER AWA SAARWELLINGEN
SCHWARZENHOLZ
ER: ABWASSERKANAL DER GEMEINDE
SAARWELLINGEN | Zu den im Plangebiet vorhandenen Abwassersammeln (DN 1200 und DN 600) muss ein Abstand von 3,00 m, gerechnet von der Rohrachse des Kanals zu der Geländekante eingehalten werden |
| SCHUTZFLÄCHE NACH DEM
SAARLÄNDISCHEN WASSERGESETZ
EM. § 56 ABS. 4 SWG | Die Gewässerrandstreifen sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einer Breite von mindestens 5 Metern, gemessen von der Uferlinie, grundsätzlich naturnah zu bewirtschaften. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Uferbereich ist unzulässig. Die Organisation der Zufahrt auf dem privaten Grundstück des Seniorenparks ist mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. |
| DENKMALRECHTLICHES VERFAHREN GEMÄSS
8 ABS. 2 SDSCHG | Für die Bebauung im nördlichen Bereich der Fläche MI 1 sowie auf der Fläche MI 2 ist Art, Material und Farbigkeit in einem denkmalrechtlichen Verfahren gemäß § 8 Abs. 2 SDschG auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären. |

STSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

- renze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

- | | |
|---|---|
| HALTUNG GRENZABSTÄNDE | BRANDSCHUTZ/ LÖSCHWASSER |
| i der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ent-
ng von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände
mäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu
achten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes
vorsieht. | Aus dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte
Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher
zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbrei-
tung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Um-
fassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.
Die Anforderungen des Regelwerks DVGW W 405 sind
einzuhalten. |
| DACHBEGRÜNUNGEN | ALTER BERGBAU |
| e Dachbegrünung von Flachdächern und gering
neigten Dächern wird aus ökologischen und gestalte-
ichen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive
grünung einer intensiven vorzuziehen. | Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemali-
gen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Feldes.
Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen
von altem Bergbau zu achten und dies ggfs. dem
Oberbergamt mitzuteilen. |
| EGENWASSERNUTZUNG | UNTERKELLERUNG DER GEBÄUDE |
| Er Entlastung des Entwässerungssystems wird die
lage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisterne) zur
utzung als Brauchwasser empfohlen. Hierbei sind die
rgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. | Bei eventuell auftretendem Grundwasseraufschluss
und der Lage der Kellersohle in diesem Bereich ist eine
sogenannte „weiße Wanne“ vorzusehen. |
| MUNITIONSFUNDE | HERSTELLUNG EINER
DURCHWURZELBAREN BODENSCHICHT |
| Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht aus-
schließen. Ein vorsorgliches Absuchen der Flächen
durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher
empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseiti-
gungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erd-
arbeiten erfolgen. | Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht
dürfen in und auf Böden nur Boden-material sowie
Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und
Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die
die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen |
| BODENFUNDE | |

For more information about the study, please contact Dr. John Smith at (555) 123-4567 or via email at john.smith@researchinstitute.org.

- die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) (W.V. 10.05.2005),

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),

Die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 3. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (DSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),

 - die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),
 - der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1007 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsbl. 2004, S. 594),
 - das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
 - das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge des Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 2002), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, 2004).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenänderungen und zur Sanierung von Altlasten des Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 20. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),

Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der

Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S.2),

- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

- Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen am 21.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchpfad" (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Beschluss wurde am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

01. AUG. 2005

rwellingen, den
Bürgermeister: 
(Philipp)

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 28.07.2005 von der Planung unterrichtet zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Überprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.08.2005 bis zum 28.08.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 7.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinderat hat am 21.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes "Kirchpfad" gebilligt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

 - Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 16.11.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am 16.11.2005 den Bebauungsplan "Kirchpfad" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.
 - Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

19. DEZ. 2005

Saarwellingen, den
Der Bürgermeister: 
(Philipp)

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 22.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kirchpfad", bestehend aus der Planzeich-

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kirchpfad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

27. DEZ. 2005
Saarwellingen, den ____.
Der Bürgermeister:

Philipp
(Philipp)
Die Übereinstimmung der Katastergrundlage
mit dem Eigentumskataster ist festgestellt.

Datum / Unterschrift Katasteramt

The map displays the town of Saarlouis and its surroundings. Key features include:

- Geographical Labels:** Katzenwald, Katzenkopf, Axheim, Wils, Krausbach, Friedens-, Brücken-Schulstr., L141, Gewerbegebiet "Langenholz", B 8, L 342R, L 342L, F 422, F 228, 5326, 15, Schwarzenholz (W 86793).
- Planning Area:** A white rectangular box labeled "GE DES PLANGEBIETES -" is located in the top left corner.
- Red Circles:** Two red circles mark specific locations: one in the center of Schwarzenholz and another near the bottom center of the map.

MASZSTAB 1 : 500	PROJEKTBEZEICHNUNG SAW-BP-KIR-5-035	PLANGRÖSSE DIN A 0 IM ORIGINAL,
PLANNUMMER SAW-BP-KIR-PLAN 6	BEARBEITUNGSSTAND 16.12.2005	BEARBEITUNG DIPL.-ING. CAROLIN MÄRKER DIPL.-GEOGR. ANJA GROSS
<p>GEMEINDE SAARWELLINGEN - ORTSTEIL SCHWARZENHOLZ BEBAUUNGSPLAN “KIRCHPFAD”</p> <p>- SATZUNG -</p>		