

1. Änderung Bebauungsplan "Gartenstraße"

Gemeinde Saarwellingen / Ortsteil Reisbach



Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, u.a.

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

o-o-o-o-o Hauptwasserleitung unterirdisch

o-o-o-o-o 10 KV-Kabel der NWS unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Garten

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Strommast

Altlastenverdachtsfläche (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)
Kennziffer SWN_2468

Vorschlag Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

siehe Plan

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Wohngebäude

- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.4 Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

siehe Plan

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

Die Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Plan

Die Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt.

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

siehe Plan

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

siehe Plan

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan

Die Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

siehe Plan

Hier: Elektrizität / Transformatorstation

8. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Haushalt wird über die bestehende Kanalisation in die Tiefgraben abgeführt. Die unbelasteten Dach- und Terrassenablaufwasser werden gereinigt hierauf erfasst und über einen Kanal die Gründungszeitlinie in das bestehende öffentliche Gründungsnetz nordöstlich des Plangebietes abgeleitet.

9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Plan

Zweckbestimmung:
Garten

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Plan

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie sonstige Wege und Zufahrten der privaten Grundstücke sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen. Aus den gleichen Gründen ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg, wasserdurchlässig zu befestigen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan

Hier:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Technischen Werke der Gemeinde Saarwellingen GmbH als Leitungsträger

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bebauungspläne (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

siehe Plan

P1 Laubbaumhochstämme auf den Privatgrundstücken:

Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaumhochstamm genäht Pflanzliste zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze ist dieser generell zu schaffen. Alle nicht überbauten Grundstücke, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begütern.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Berg-Ahorn Spitz-Ahorn
Kastanie Rosskastanie
Rote Linde Stiel-Eiche
Eck-Kastanie Winter-Linde
Feld-Ulme Sommer-Linde
Eberesche

Einheimische Obstbaumsorten

Pflanzqualität

Hochstämme: (2xv, StU 8-10 cm)

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

13. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Plan

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

14. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO in Anwendung der §§ 14FF BNATSGCHG)

siehe Plan

Sämtliche im Plangebiet getroffenen gründungszeitlichen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsfällen im Plangebiet zugeordnet. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich, insbesondere auch bei der Verwendung von Baugrenzen, wird auf die Grundstücke mit einer Fläche von 609, Flurstücke 69 und 701 in der Gemeinde Saarwellingen erbracht. Auf der insgesamt 3695 m² Fläche soll entlang des bestehenden Waldes ein naturnah erreichter Waldbauwald entwickelt werden. Hierzu sind die vorhandene Aufforstung aufzugeben und einer Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in einem Raster von 1,50 x 1,50 m vorzunehmen. Um einen strukturellen Aufbau der Pflanzungen anzustreben hierzu ist unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (föhrende) Gehölze (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste "Waldbauwalde" (Beispiele)

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
föhrende Sträucher: Schleife
Eichgrüner Weißdorn
Blutroter Hartiegel

begleitende Sträucher: Schwarzer Holunder
Hunds-Rose

Kampfmittel

Nach Aufführung des neuen Befestigungsabschnitts kann die entsprechende Kampfmittelzone aufgehoben werden.

Übernahmen ist in der obigen Karte markiert. Die Durchführung ist zu berücksichtigen. Es kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass nicht alle Kampfmittelhandlungen im Rahmen der Aufführung gegeben werden. Die vorgenommenen Kampfmittelhandlungen lassen sich ablesen, dass die ca. 4,5 m starken Auffüllungen ungeordnet eingebettet worden sind. Sie sind somit vorerst als nicht tragfähige Böden zu kennzeichnen. Bei Baumaßnahmen können auch andere Böden abgetragen werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet genehmigt werden. Es ist zu beachten, dass die Auffüllungen ungeordnet eingebettet wurden.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das bestreite Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1502 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2014 hingewiesen.

Der Antragsteller ist verpflichtet, die Befestigungsabschnitte zu kennzeichnen.

Die RAG Deutsche Kohle AG teilt mit, dass das Plangebiet im Errichtungsbereich des bis Ende 2009 geführten Kohlebaus des Bergwerks II liegt. Der Weiteren wird auf die Tektoneik beruhenden Bereiche sind von einer Bebauung auszunehmen.

Bodenfunde

Es wird auf die Anzeigepflicht und das bestreite Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1502 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2014 hingewiesen.

Der Antragsteller ist verpflichtet, die Befestigungsabschnitte zu kennzeichnen.

Alter Bergbau

Es ist bei den Ausschüttungsarbeiten auf Austrichen von alter Bergbau zu ziehen und ggfs. Unternehmern ist in der ob