

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)
 Baugesetzbuch in der Fassung vom 21.12.2006
 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 16 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.

M 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 Trepperräume und der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Einfahrtbereiche sind ganz mitzurechnen.
 Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten. Als Traufhöhe 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- und 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 Dauer gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens 15 % dieser Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher, Hecken, oder Bäumen) zu bepflanzen, die dauerhaft zu pflegen sind. Je Baugrundstück ist mindestens ein höchststämmiger, standortgerechter Laubbaum (StU 12 - 14, m. B., Sicherung mit Dreieck, Obstbäume StU 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 Erhaltung 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 Vorgartengebiete sind gärtnerisch zu gestalten

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudellucht 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 Resenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder sonstigen offenporigen Belägen herzustellen.

Hinweise

TSW, Wasserwerk Saarwellingen, LfU, Gesundheitsamt SLS, Untere Wasserbehörde
 Geltungsbereich liegt in einer erweiterten Wasserschutzzone (Schutzzone III). Planungen sind deshalb mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
 Oberbergamt: Bei Ausschichtungsarbeiten 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 Wallenbornbaches möglich ist.

Gehölzliste

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Welchhasel	Corylus avellana
Zweigfrüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Quitte	Cydonia oblonga
Faulbaum	Fraxinus alnus
Esche	Fraxinus excelsior
Efeu	Hedera helix
Weißbuche	Juglans regia
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfelbaum	Malus domestica
Peltane	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-crispe
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 Nahrungsquelle oder Lebensraum besonders auf diese angewiesen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 30.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz Saarwellingen" gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes aufzustellen wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 05.03.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Offenlegung
 Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie mit dem Hinweis auf § 47 Abs. 2 VwGO am 05.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden mit Schreiben vom 05.03.2009 über die Auslegung benachrichtigt und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist. Das Ergebnis der Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Saarwellingen am **11. 3. 10. 09** in der Abwägung eingestellt.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
 Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am **11. 3. 10. 09** den Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz Saarwellingen" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, den **15. 10. 09**
 Der Bürgermeister *Philippi*

22. 10. 09

- Der Satzungsbeschluss wurde am **22. 10. 09** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "1. Änderung Bebauungsplan "Marktplatz Saarwellingen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung in Kraft. Bebauungsplan und Begründung liegen ab dem **22. 10. 09** zu jedermanns Einsicht bereit.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorkaufs- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entsprechungsansprüchen hingewiesen worden.

Saarwellingen, den **23. 10. 09**
 Der Bürgermeister *Philippi*

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507)

der § 12 des Kommunalverwaltungssetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1859)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) Gesetz Nr. 1592 vom 05. April 2006, geändert i. V. mit Art. 10 Absatz 23 Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 13. Dezember 2007, Seite 2422ff

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserschutzgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel VI vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I S. 50; Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944) zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2026)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes Nr. 197 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neufassung durch Bekanntmachung v. 25.06.2006, zuletzt geändert durch Art. 66 V vom 31.10.2006

Planzeichnerläuterungen

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschosflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- Flächen für den Gemeinbedarf**

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Öffentliche Parkfläche**

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Versorgungsleitung unterirdisch**
- Versorgungsleitung oberirdisch**

9. Grünflächen

- Grünflächen** **ö = öffentliche Grünfläche**
p = private Grünfläche
- Spielplatz**
- Parkanlage**

10. Wasserflächen

- Wasserflächen**
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**



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

- Anpflanzen: Bäume**
- 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 Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Sonstige Festsetzungen

- SD** Satteldach
- PD** Pultdach

WA	II
0,4	0,8
o	SD,PD

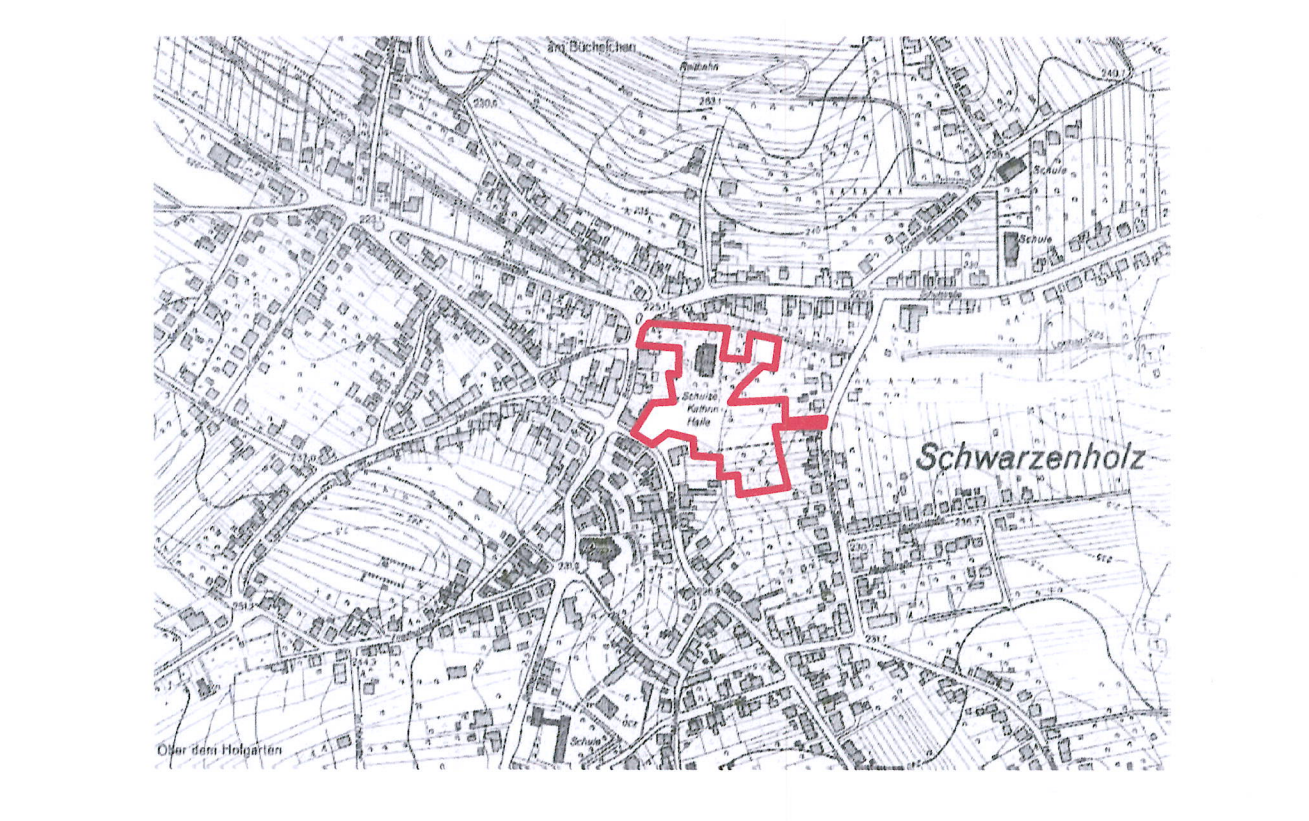
TH max. 6,50 m ü. OK fertige Straße
FH max. 11,50 m ü. OK fertige Straße

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

1. ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB BEBAUUNGSPLAN "MARKTPLATZ SCHWARZENHOLZ" M. 1:1000



Aufgestellt Saarbrücken im August 2009
 Bearbeitet: Dipl.-Ing. U. Gratz / P. Remmlinger