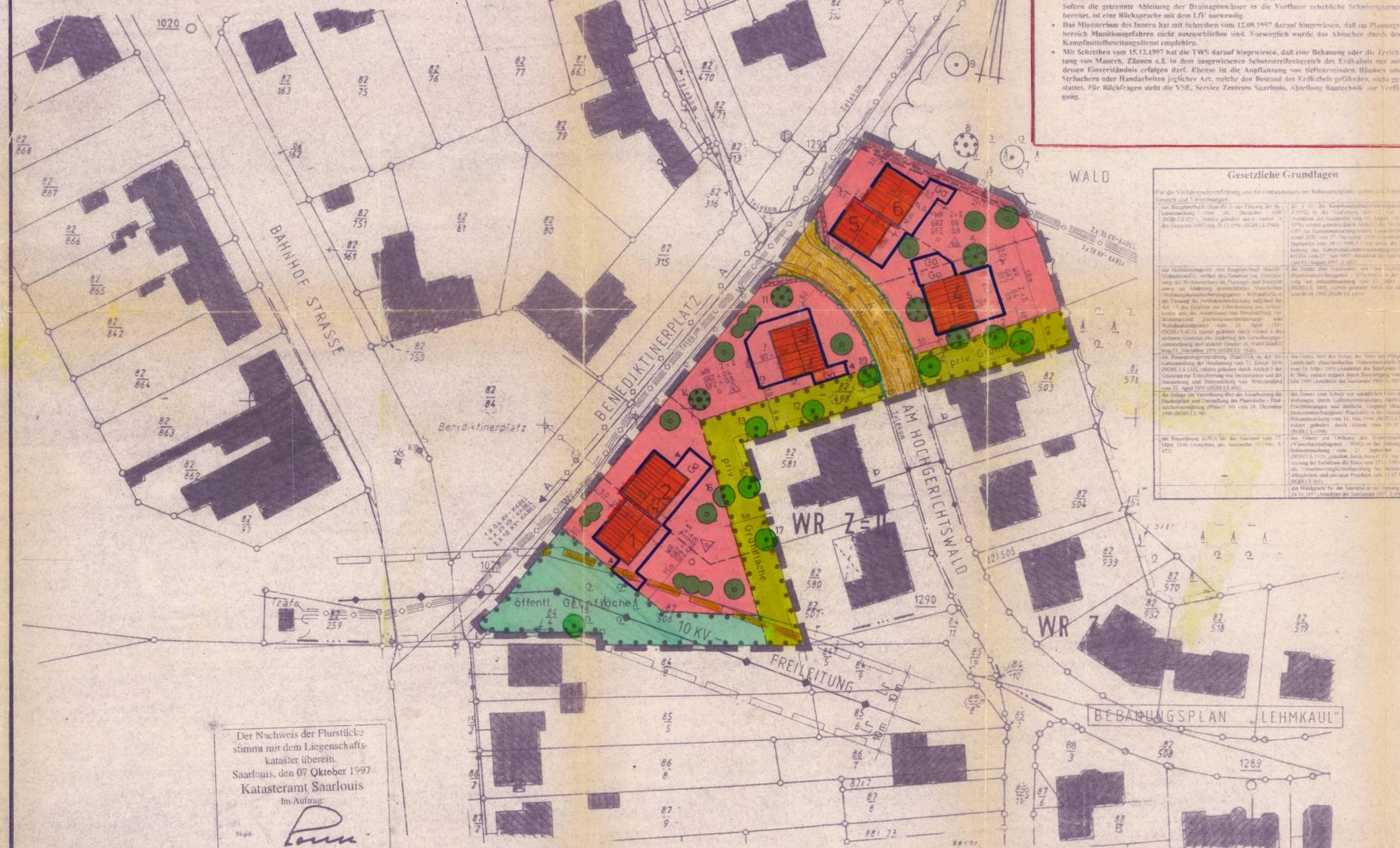


KREIS SAARLOUIS, GEMEINDE SAARWELLINGEN
GEMEINDEBEZIRK SAARWELLINGEN
FLUR 5, M. 1:500



Der Nachweis der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Saarlouis, den 07. Oktober 1997
Katasteramt Saarlouis
Im Auftrag:
[Signature]
Stabs
Verm. & Katasteramt

HINWEISE ZUR PLANUNG, DIE BEI DER BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND

- Das Oberbergamt hat mit Schreiben vom 11.08.1997 empfohlen, bei Ausschüttungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.
- Die Besondere Telekom hat gemäß Schreiben vom 23.07.1997 darauf hingewiesen, daß vor Bauarbeiten rechtzeitig das Bezirksbüro zusammen mit Saarlouis, Carl Zeiss Str. 7a zu informieren ist um die genaue örtliche Lage der Telekommunikationsanlagen festzulegen.
- Das Landesamt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 20.08.1997 auf folgendes hingewiesen: Bei der Baurechtlichen Behandlung der geplanten Niederschlagsversickerung wurde auf das Konzept NIVAREKO des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr hingewiesen. An Berufen sind für die Versickerungsanlagen Befreiungen vom Ausschluß- und Benutzungsverbot nach der Kommunalen Abwasserreinigung erforderlich. Bei der Entwässerung ist weiterhin zu berücksichtigen, daß Drainagen nicht als Schutz vor Grundwasseranhebung zu verstehen sind.
- Sofern die getrennte Ableitung der Drainagewässer in die Vorflut erhebliche Schwierigkeiten bereitet, ist eine Rücksprache mit dem LfU notwendig.
- Das Ministerium des Innern hat mit Schreiben vom 12.08.1997 darauf hingewiesen, daß im Planungsbereich Mündungsgerinne nicht auszuschließen sind. Vorsergibt wurde das Abschieben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
- Mit Schreiben vom 15.12.1997 hat die TWS darauf hingewiesen, daß eine Bebauung oder die Errichtung von Mauern, Zäunen o.ä. in dem ausgewiesenen Schutzstreifenbereich des Erdkabels nur mit dessen Einverständnis erfolgen darf. Ebenso ist die Anpflanzung von reifen/erwachsenen Bäumen und Sträuchern oder Handarbeiten gleicher Art, welche den Bestand des Erdkabels gefährden, nicht gestattet. Für Rückfragen steht die VSE, Service Zentrum Saarlouis, Abteilung Bautechnik zur Verfügung.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensbildung und die Festsetzung des Bebauungsplans gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 1. März 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Maßgebenden sind die Vorschriften der BauGB, die in der Bundesgesetzgebung erlassen wurden, sowie die Vorschriften der Landesgesetzgebung, die in der Landesgesetzgebung erlassen wurden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Bundesgesetzgebung stehen.

Die Vorschriften der Bundesgesetzgebung sind die Vorschriften der Bundesgesetzgebung, die in der Bundesgesetzgebung erlassen wurden, sowie die Vorschriften der Landesgesetzgebung, die in der Landesgesetzgebung erlassen wurden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Bundesgesetzgebung stehen.

BEBAUUNGSPLAN SATZUNG
BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„Lehmkaul“ II BA
Gemeinde Saarwellingen Gemeindebezirk Saarwellingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 23. Mai 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehmkaul“ II BA, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23. Mai 1996 durch den Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen durch den Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen beschlossen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO
1.1 Baugebiet	Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderung und Wohnlandgestaltung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466))
1.2 zulässige Anlagen	Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen	siehe § 3 Abs. 2 BauNVO
1.4 Zahl der Vollgeschosse	Z-11 als Höchstgrenze
1.5 Grundflächenzahl	GFZ=0,4
1.6 Geschosflächenzahl	GFZ=0,8
1.7 Baumassenzahl	entfällt
1.8 Grundflächen der baulichen Anlage	entfällt
2.1 Bauweise	offen, Einzel- und Doppelhäuser
2.2 überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
2.4 Stellung der baulichen Anlagen	a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen b) Die auf den einzelnen Baugrundstücken erhaltenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu sichern. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grundflächen ist zu erhalten, zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Grünstrukturen, die die Bebauung nicht behindern, sind zu erhalten.
3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
3.3 Höchstmaß von Wohngrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	entfällt
4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	siehe Zeichnung bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen	entfällt
7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	entfällt
8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist	entfällt
10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Zeichnung, öffentliche und private Grünflächen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
11.1 Die Verkehrsflächen	siehe Zeichnung
12.1 Die Versorgungsflächen	entfällt
13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen	siehe Zeichnung -10KV-Erweiterung und Erdkabel der VSE
14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	entfällt
15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeflächen, Friedhöfe	entfällt
16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserversorgung für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden.	entfällt
17.1 Die Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
18.1 a) Flächen für die Landwirtschaft b) Wald	a) entfällt b) entfällt
19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungen und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	entfällt

20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Private Zufahrten und Zugänge sowie Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Bodenbelägen herzustellen. Die Niederschlagswasser ist dezentral auf den Baugrundstücken zur Wiedernutzung in Zisternen oder durch geeignete Bauwerke zur Versickerung in den Untergrund abzuleiten. Die baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen. Siehe Zeichnung - Leitungsrecht für 10KV-Freileitung und Erdkabel der VSE
21.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	entfällt
22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für die bestimmte Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen und Stellplätze	entfällt
23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.	entfällt
24.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.	entfällt
25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet plangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen	a) Die 200 m ² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau in dreimal verplanzter Qualität oder je 50 m ² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch gemäß Pflanzliste (Empfehlungen) anzupflanzen. b) Die auf den einzelnen Baugrundstücken erhaltenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu sichern. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grundflächen ist zu erhalten, zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Grünstrukturen, die die Bebauung nicht behindern, sind zu erhalten.
26.1 Die Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der baulichen Anlage (Maß von OK-Straßenkante, Mitte Haus bis OK-Frdgeschöß Fußboden)	entfällt

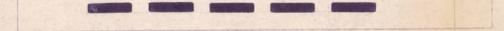
Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahr erforderlich sind	entfällt
2. Flächen unter denen der Bergbau umgehrt oder für den Abbau von Mineralen bestimmt sind	entfällt
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	entfällt

Aufnahmen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Baugrundstücken zur Wiedernutzung in Zisternen oder durch geeignete Bauwerke zur Versickerung in den Untergrund abzuleiten. Die baulichen Anlagen sind durch einen Überlauf an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen. Entsprechende Regelungen werden zur geeigneten Zeit bei der Überarbeitung der Kommunalen Abwasserreinigung vorgenommen.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)



Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB), sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO) 1996.

1. Dachform	entfällt
2. Dachneigung	20° bis 40°
3. Kanaltiefe	bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,25 m
4. Dachendeckung	Ton- und Zementziegel oder Schiefer
5. Gestaltung der Einfriedigung	a) Errichtung der Einfriedigung b) An der Einfriedigung c) Die Einfriedigung der übrigen Grundstücksgrenzen hat dreimal verplanzter Qualität oder ein Hochstamm-Obstbaum aus je 50 m ² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch anzupflanzen. Die Errichtung der Einfriedigung ist ein hochstämmiger Laubbau in dreimal verplanzter Qualität oder ein Hochstamm-Obstbaum aus je 50 m ² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch anzupflanzen.
6. Grünordnerische Gestaltung der Baugrundstücke	Nicht überbaubare Grundstücksflächen wie Vor- und Hintergärten sind mit Anpflanzung von Stellplätzen entsprechend § 11 der LBO als Grünflächen zu gestalten. Je 200 m ² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau in dreimal verplanzter Qualität oder ein Hochstamm-Obstbaum aus je 50 m ² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch anzupflanzen.

Planzeichnungsverordnung
gemäß der Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BauZ-1991 I S. 83)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	WR	reines Wohngebiet § 3 BauNVO
2. Verkehrsflächen	GFZ C-Z Z-11	Grundflächenzahl Gesamthöhe Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	○	offene Bauweise nur Einzelhäuser mit Doppelhäusern Bauweise Baugrenzen
4. Grünflächen	□	überbaubare Grundstücksfläche Baufläche
5. Grünflächen	□	bestehende öffentliche Verkehrsfläche bestehende Abwasserkanal
6. Grünflächen	□	bestehende Wasserleitung
7. Grünflächen	□	private Grünflächen
8. Grünflächen	□	öffentliche Grünflächen
9. Grünflächen	□	Anpflanzung von Bäumen
10. Grünflächen	□	Anpflanzung von Sträuchern
11. Grünflächen	□	Erhaltung von Bäumen auf den einzelnen Baugrundstücken, sowie Sicherung derselben gemäß DIN 18920 während der Bauphase
12. Grünflächen	□	Erhaltung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. (Öffentliche und private Grünflächen)
13. Grünflächen	□	10 KV-Leitung mit Leitungsrecht zugunsten der TWS Erdkabel mit Leitungsrecht zugunsten der VSE / TWS
14. Grünflächen	□	bestehender Wald
15. Grünflächen	□	bestehende Gebäude
16. Grünflächen	□	best. Grundstücksgrenzen
17. Grünflächen	□	best. Grundstücksgrenzen
18. Grünflächen	□	Sichtfelder
19. Grünflächen	□	Sichtfelder sind von jeder sichtbar behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtfelder, Becken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
20. Grünflächen	□	Garagen-Standort
21. Grünflächen	□	Telekom-Leitung

Pflanzliste geeigneter Baum- und Straucharten der Gemeinde Saarwellingen

Deutscher Name	Botanischer Name
Sitzbäumchen	Acer platanoides
Schwarz-Roterle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Waldreibe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigflügel Weißdorn	Crataegus laevigata
Fraubäumchen	Fraxinus alba
Wald-Heckenkirsche	Hedera helix
Espe/Zitterpappel	Lonicera periclymenum
Fraubirke	Populus tremula
Stieleiche	Quercus petraea
Alnerle	Quercus robur
Kratzbeere	Rosa avensis
Himbeere	Rubus caesius
Ohr-Weide	Rubus idaeus
Grün-Weide	Salix aurita
Bruch-Weide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix rubens
Wald-Hahndorn	Salix viminalis
Eberesche	Sambucus racemosa
	Sorbus aucuparia

Darüber hinaus kann ferner das übrige Spektrum von einheimischen Gehölzarten verwendet werden.

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bestimmung der Bauweise in der Zeit vom 05.02.1998 bis einschließlich 05.03.1998 zu jedermanns Einsehen öffentlich ausgestellt. Die Bestimmung der Bauweise ist ab dem 05.03.1998 nicht mehr verbindlich.

Saarwellingen, den 18.03.1998
Bürgermeister *[Signature]*

Der Gemeinderat Saarwellingen hat am 17.03.1998 den Bebauungsplan mit Begründung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saarwellingen, den 18.03.1998
Bürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Saarwellingen vom 18.03.1998 AZ 80 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr gemäß § 11 Abs. 1, 2 BauGB eingereicht.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 23 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2900), iVm § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 9 Abs. 5 LBO).
Saarlouis, den 17.04.1998, Az. C11-9458/98 PrVz
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Postfach 10 02 01
66244 Saarbrücken

Das Anzeigenverfahren ist gemäß § 12 BauGB am 30. April 1998 öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Saarwellingen, den 30.04.1998
gez. Gabel
Planungsleiter

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT
KREISPLANUNGSSTELLE

Gemeinde	SAARWELLINGEN	Gemeindebezirk:	SAARWELLINGEN
Baugebiet	„LEHMKAUL“ II BA		
Maßstab	1:500	Datum	June 1997
Gezeichnet	JUNI 1997	Name	JUNGMANN
Bearbeitet	JUNI 1997	Name	JUNGMANN
Geprüft			
Änderungen	JAN. 1998		