

SATZUNG
für den Bebauungsplan
"Kreisverkehrsplatz Vorstadtstraße, Wilhelmstraße, Schlossplatz"
im Ortsteil Saarwellingen der Gemeinde Saarwellingen

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

Baugesetzbuch – BauGB – vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1)
Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft getreten am 27.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI)

1.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Grund- und Geschosflächenzahl angegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die zulässige max. Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei
zulässiger 1-geschossiger Bebauung 3,50 m
zulässiger 2-geschossiger Bebauung 7,00 m
zulässiger 3-geschossiger Bebauung 10,00 m, gerechnet ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.
Der Erdgeschoßfußboden darf max. 1,0 m über natürlichem Gelände liegen.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen vorderer Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Einzelbäume und Gehölzgruppen
Außerhalb der überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,35 m in 1 m Höhe sowie Gehölzgruppen, die eine Fläche von mehr als 3,0 m² umfassen, zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 93, ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 93 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigung/Dachgestaltung
Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 60°.
Die Dacheindeckung der baulichen Anlagen ist der umgebenden Bebauung anzupassen.
Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 93, Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, daß die bebauten Grundstücke außerhalb der überbaubaren Fläche nur zu 30 % versiegelt werden dürfen.

C. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS § 9 (7) BAUGB

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 16.12.1997 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.01.1998 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß der Plan in der Zeit vom 25.05.1998 bis 25.06.1998 öffentlich ausgelegt wurde.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 02.06.1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 14.10.1998 bis einschl. 16.11.1998 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 01.10.1998 durch die Saarwelliger Nachrichten mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 25.09.1998 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 28.01.1999 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.02.1999 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 28.01.1999 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Saarwellingen, den 28.01.1999
Der Bürgermeister (Cabel)

Saarwellingen, den 03.02.1999 vom Gemeinde-Meeting
als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Saarwellingen, den 11.02.1999
Der Bürgermeister (Cabel)

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)
- 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. 486)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- 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)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt der Saarlandes 1998, S. 306)

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)
- 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. 486)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- 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)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt der Saarlandes 1998, S. 306)



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI = Mischgebiet

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

1,3 = Geschosflächenzahl
0,6 = Grundflächenzahl

III = Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze
Baulinie
g = geschlossene Bauweise

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

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

—○— 10 KV Kabel

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Darstellungen

— Parzellengrenze
273/5 Parzellenbezeichnung
SD Satteldach
28° - 60° mögliche Dachneigung
bestehende Hauptgebäude
bestehende Nebengebäude

GEMEINDE SAARWELLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
KREISVERKEHRSPLATZ
VORSTADTSTRASSE, WILHELMSTRASSE, SCHLOSSPLATZ

