

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)
Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. 07. 2001
BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 22. 04. 1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 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.

MI 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 Treppenträume und der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Einfahrtsbereiche 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- leitung von 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 standort- gerechte 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, standort- gerechter Laubbaum (SIU 12 - 14, m. B., Sicherung mit Dreibeck, Obstbäume SIU. 7 - 8, ohne Ballen, Sicherung mit Senkrechtstahl) 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 Er- haltung 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 Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten

3. Einriedungen
Grundstückseinriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudelfucht 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 Grundstückseinriedungen sind in ortsüblicher Ausführung allgemein zulässig.

4. Gestaltung der befestigten Flächen
Der Versiegelungsgrad der befestigten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten; sie sind mit Rasen- plattester, Schotterterrassen, 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 Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von allem 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 Wallenbombsbaches 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
Schwarzlerche	Alnus glutinosa
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Zweigflügel Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Quitte	Cydonia oblonga
Faulbaum	Fraxinus alnus
Esche	Fraxinus excelsior
Efeu	Hedera helix
Walnuß	Juglans regia
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfelbaum	Malus domestica
Platane	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-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlebeere	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 in seiner Sitzung am 15. Juni 2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Marktplatz Schwarzenholz" beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04. April 2002 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aus- hang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 02. Dezember 2002 bis 13. Januar 2003 durch eine Offenlegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Dezember 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22. April 2003 bis einschließlich 22. Mai 2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 erfolgte am 04. April 2003 im amtlichen Bekanntmachungsblatt. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung am 10. Juli 2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Saarwellingen, 27. OKT. 2003
Der Bürgermeister (Geibel)

Saarwellingen, 30. OKT. 2003
Der Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung gem § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Ver- letzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 30. Okt. 2003 in Kraft getreten.

Saarwellingen, 30. OKT. 2003
Der Bürgermeister (Geibel)

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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
• 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 - Plan- zeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
• die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zu- letzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1130)
• das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102)
• der § 12 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538) zletzt geändert am 20. 01. 2001.
• das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, zuletzt geändert durch das Gesetzes zur vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) zuletzt geändert am 27. 07. 2001.
• 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) zuletzt geändert am 27. 01. 1996.
• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütte- rungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekannt- machung 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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekannt- machung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695)
• das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).

Planzeichenerläuterungen

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 beson- derer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Versorgungsteilung unterirdisch
- Versorgungsteilung oberirdisch
- 9. Grünflächen
- Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage

10. Wasserflächen

- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume

ö = öffentliche Grünfläche
p = private Grünfläche

Anpflanzen: Sträucher

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Ne- bananlagen, 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

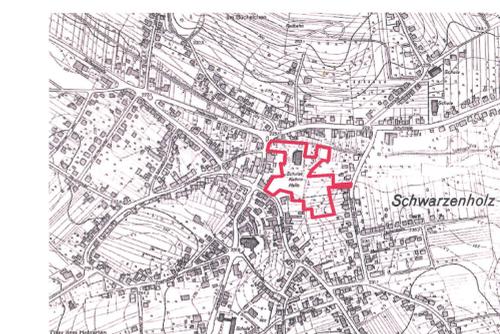
MI	II
0,6	1,2
o	SD,PD

TH max. 7,00 m ü. OK fertige Straße
FH max. 12,50 m ü. OK fertige Straße

GEMEINDE SAARWELLINGEN ORTSTEIL SCHWARZENHOLZ

BEBAUUNGSPLAN "MARKTPLATZ SCHWARZENHOLZ"

M. 1:1000



Aufgestellt Saarbrücken im Juni 2003
Bearbeitet: Dipl.-Ing. U. Gratz / P. Remmlinger

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

