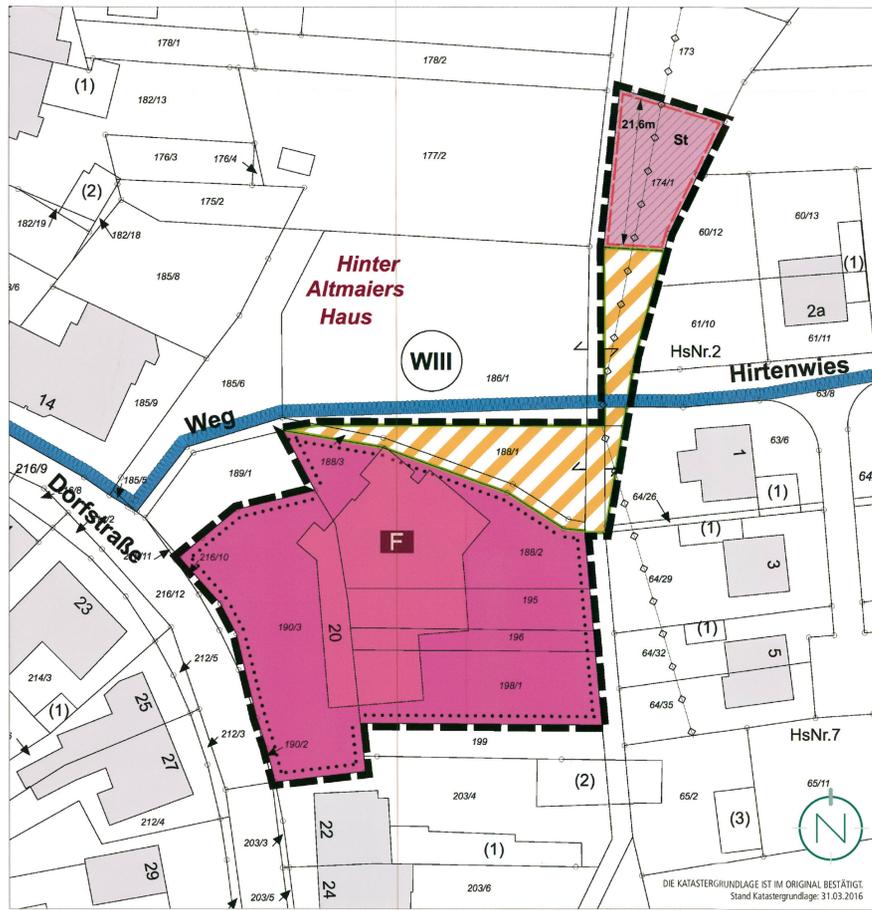


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO
gem. § 4 BauNVO
zulässig sind:
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe,
5. Tankstellen.
nicht zulässig sind:
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe,
5. Tankstellen.
- 3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Siehe Plan. Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig.
- 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF - ZWECKBESTIMMUNG FEUERWEHR**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB
Siehe Plan. Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Feuerwehrgerätehaus, Fahrzeughalle, Geräteräume, Verwaltungsräume, Schulungsräume, Seminarräume, Sozialräume, Sanitäräume, Stellplätze, etc.
- 5. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - MARKTPLATZ**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan. Zentraler, multifunktional nutzbarer Fest- und Versammlungsplatz von Schwarzenholz mit zweckentsprechender baulicher Nutzung.

- 6. UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Marktplatz Schwarzenholz“.
- Der EVS gestattet die Überbauung des Hauptsammlers 1,2 auf der Parzelle 174/1, Gemarkung Schwarzenholz mit zwei Doppelgaragen. Wegen der geringen Überdeckung des Hauptsammlers (ca. 1 m) ist das Fundament der Garagen als biegesteife Bodenplatte auszuführen. Die Schächte 3 und 2, die sich auf der benachbarten Parzelle befinden, müssen aus Wartungsgründen frei zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. Auch während der Baumaßnahme für die Garagen ist darauf zu achten, dass jeder Zeit ein Zugang zu den Schächten 3 und 2 möglich ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das RÜ 1 im Hauptsammler 1,2 nicht überbaut werden darf und auch zu Wartungszwecken frei zugänglich bleiben muss.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfundamente gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerz- und Steinkohlenfeldes. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Deckschichten der Verkehrs- und Park-/Stellplatzflächen sind im Plangebiet aufgrund der Lage in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Schwarzenholz“ wasserundurchlässig auszubilden. Die Abwasserentsorgung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 5 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung ist verboten. Hier- von ausgenommen kann Niederschlagswasser unter den Voraussetzungen der §§ 49 a und § 35 Abs. 2 SWG von u.a. nicht ständig befahrenen Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone versickert und/oder verrieselt werden. Eine Versickerung durch Umgehung der belebten Bodenzone (z.B. Schotter, Pflaster) ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 12.05.2000 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „WSG Schwarzenholz“ (Wasserschutzgebietsverordnung Schwarzenholz). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

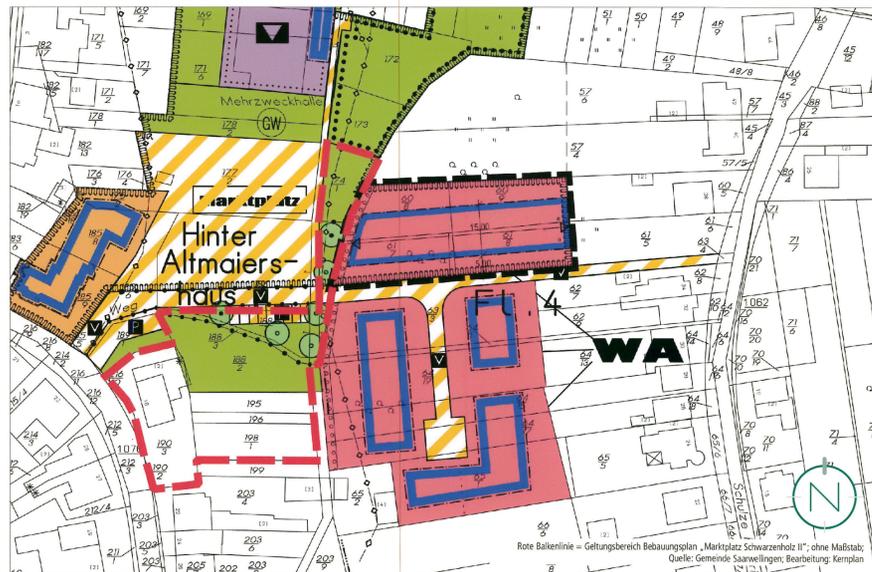
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
 - § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
 - Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Schwarzenholz (Wasserschutzgebietsverordnung „Schwarzenholz“) vom 12. Mai 2000 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 28.04.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Marktplatz Schwarzenholz II“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wurde am 05.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Marktplatz Schwarzenholz II“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 05.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.04.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 17.06.2016 zur Stellungnahme eingearäumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürgerinnen und Bürger, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 15.09.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am 15.09.2016 den Bebauungsplan „Marktplatz Schwarzenholz II“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der Bebauungsplan „Marktplatz Schwarzenholz II“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Saarwellingen, den 19.09.2016
- Der Bürgermeister
i.V.
W. Weisgerber
(Weisgerber)
Erster Beigeordneter
- Der Satzungsbeschluss wurde am 22.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Schadensansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
 - Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Marktplatz Schwarzenholz II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Saarwellingen, den 23.09.2016
- Der Bürgermeister
i.V.
W. Weisgerber
(Weisgerber)
Erster Beigeordneter

AUSZUG B-PLAN 1. ÄNDERUNG „MARKTPLATZ SCHWARZENHOLZ“ (2009)



Marktplatz Schwarzenholz II

Bebauungsplan in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Schwarzenholz

M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen
Schloßplatz 1
66793 Saarwellingen

Stand der Planung: 28.07.2016
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN PLAN