BEBAUUNGSPLAN – ENTWURF „BAHNT" M. 1:500
GEMEINDE: SAARWELLINGEN OT. SAARWELLINGEN

HINWEISE ZUR PLANUNG, DIE BEI DER ERSCHLIESSUNG, BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG ZU BEACHTEN SIND:

1.
Der Abwasserverband Saar hat gefordert, daß in unmittelbarer Nähe (ca. 3,00 m) keine Hochstauden angepflanzt werden dürfen.

2.
Mit Verfügung vom 9.6.93 hat der Minister des Innern mitgeteilt, daß in dem Planungsgebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind.
Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten wird dringend empfohlen.

3.
Das Staatl. Konservatoramt hat mit Schreiben vom 21.5.93 zu dem Bebauungsplan "Bahnt" Stellung genommen. Bei einem Erörterungstermin am 21.5.93 wurde festgestellt, daß die überbaubare Fläche in Ihrem südlichen Bereich wesentlich reduziert wurde. Weiterhin ergab eine Kartierung des Planungsgebietes in die DGK 5, daß die Fläche etwa 200 m westlich des westlicheren von H. Maisant angegebenen Fundpunktes zu liegen kommt. Der größte Anteil der zu verbrauchenden Fläche wird von einem geplanten Altenheim eingenommen.

Aus diesen Gründen erklärt sich das Staatliche Konservatoramt damit einverstanden, daß nur der Teil des Planungsgebietes, der von dem geplanten Altenheim in Ansruch genommen wird, flächendeckend mit dem Bagger zu sondieren ist (s.u.) Sollten bei diesen Sondagearbeiten keine Bodendenkmäler aufgedeckt werden, so entfallen für den Rest des Planungsgebietes die Bedenken. Dies entbindet die künftigen Bauherren nicht von der Pflicht zur Einhaltung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere der §§ 12, 16 - 23, 30 -31. Die Sondagearbeiten sind von einer fachlich dazu qualifizierten Person zu leiten und zu beaufsichtigen, die Kosten werden von der Gemeinde oder ihrem Investor getragen. Sollten bei den Sondagearbeiten Bodendenkmäler aufgedeckt werden, so ist dem Staatlichen Konservatoramt eine Ausgrabung zur Bergung und wissenschaftlichen Dokumentation zu ermöglichen.

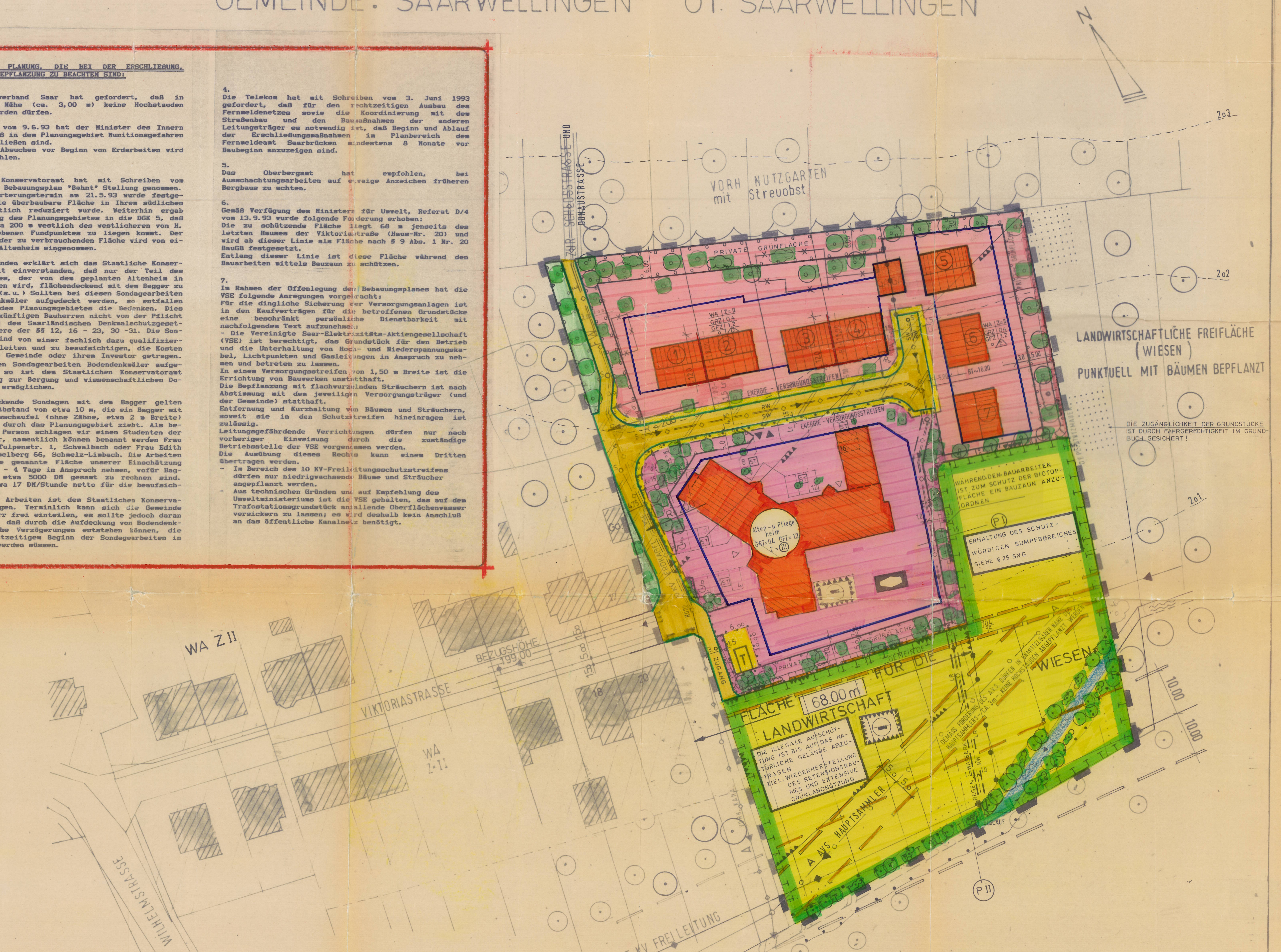
Als flächendeckende Sondagen mit dem Bagger gelten Suchgräben im Abstand von etwa 10 m, die ein Bagger mit einer Böschungsschaufel (ohne Zähne, etwa 2 m Breite) der Länge nach durch das Planungsgebiet zieht. Als beaufsichtigende Person schlagen wir einen Studenten der Archäologie vor, namentlich können benannt werden Frau Andrea Jacob, Tulpenstr. 1, Schwalbach oder Frau Edith Jäckel, Am Simmelberg 66, Schmelz-Limbach. Die Arbeiten würden für die genannte Fläche unserer Einschätzung nach maximal 3 - 4 Tage in Anspruch nehmen, wofür Baggerkosten von etwa 5000 DM gesamt zu rechnen sind. Hinzu kämen etwa 17 DM/Stunde netto für die beaufsichtigende Person.
Der Beginn der Arbeiten ist dem Staatlichen Konservatoramt anzuzeigen. Terminlich kann sich die Gemeinde bzw. der Bauherr frei einteilen, es sollte jedoch daran gedacht werden, daß durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern zeitliche Verzögerungen entstehen können, die bei nicht rechtzeitigem Beginn der Sondagearbeiten in Kauf genommen werden müssen.

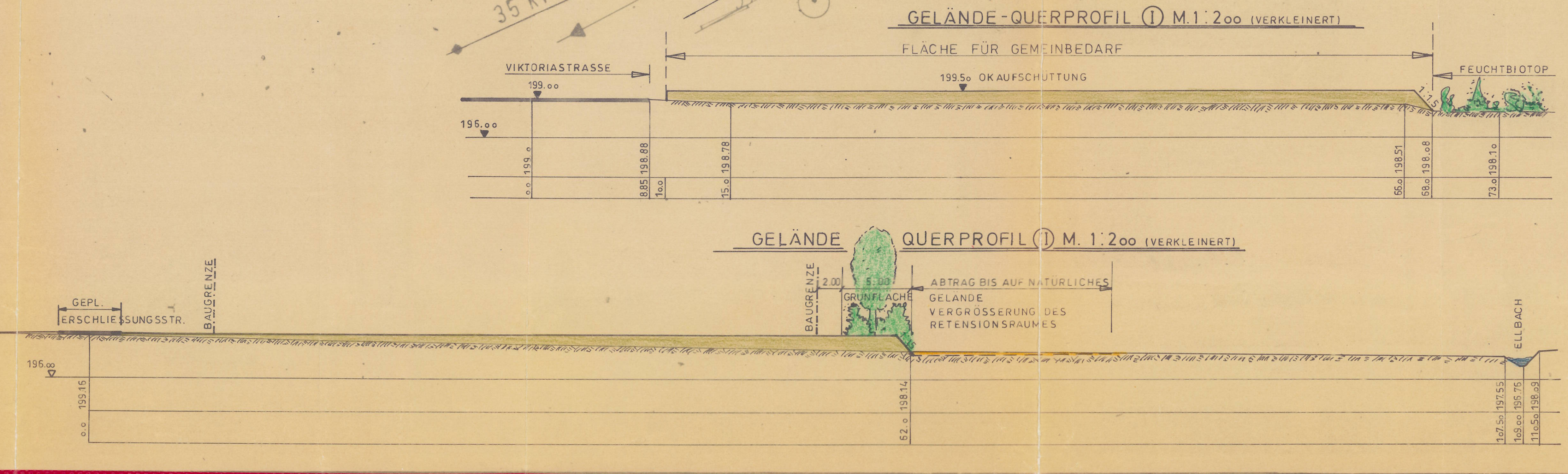
4.
Die Telekom hat mit Schreiben vom 3. Juni 1993 gefordert, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Saarbrücken mindestens 8 Monate vor Baubeginn anzuzeigen sind.

5.
Das Oberbergamt hat empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf etwaige Anzeichen früheren Bergbaus zu achten.

6.
Gemäß Verfügung des Ministers für Umwelt, Referat D/4 vom 13.9.93 wurde folgende Forderung erhoben:
Die zu schützende Fläche liegt 68 m jenseits des letzten Hauses der Viktoriastraße (Haus-Nr. 20) und wird ab dieser Linie als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
Entlang dieser Linie ist diese Fläche während den Bauarbeiten mittels Bauzaun zu schützen.

7.
Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes hat die VSE folgende Anregungen vorgebracht:
Für die dingliche Sicherung der Versorgungsanlagen ist in den Kaufverträgen für die betroffenen Grundstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit nachfolgendem Text aufzunehmen:
- Die Vereinigte Saar-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (VSE) ist berechtigt, das Grundstück für den Betrieb und die Unterhaltung von Hoch- und Niederspannungskabel, Lichtpunkten und Gasleitungen in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.
In einem Versorgungsstreifen von 1,50 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.
Die Bepflanzung mit flachwurzelnden Sträuchern ist nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger (und der Gemeinde) statthaft.
Entfernung und Kurzhaltung von Bäumen und Sträuchern, soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen ist zulässig.
Leitungsgefährdende Verrichtungen dürfen nur nach vorheriger Einweisung durch die zuständige Betriebsstelle der VSE vorgenommen werden.
Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden.
- Im Bereich des 10 KV-Freileitungsschutzstreifens dürfen nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Aus technischen Gründen und auf Empfehlung des Umweltministeriums ist die VSE gehalten, das auf dem Trafostationsgrundstück anfallende Oberflächenwasser versickern zu lassen; es wird deshalb kein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz benötigt.





BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Bahnt"

GEMEINDE Saarwellingen GEMEINDEBEZIRK Saarwellingen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2191) gem. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates SAARWELLINGEN am 17.9.92 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.02.1993
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.04.1993 (Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom 12.04.1993 bis 12.05.1993 durchgeführt.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde SAARWELLINGEN durch das Umweltamt - Kreisplanungsstelle - Saarlouis

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1	Art und Maß der baulichen Nutzung: Baugebiet (Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II. S. 885, 1124).)	ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM SINNE DES §4 DER BAU NVO
1	Zulässige Anlagen	SIEHE §4 ABS. 2 BAU NVO
1	Ausnahmsweise zulässige Anlagen	KEINE
1	Zahl der Vollgeschosse	SIEHE ZEICHNUNG
1	Grundflächenzahl	SIEHE ZEICHNUNG
1	Geschoßflächenzahl	SIEHE ZEICHNUNG
1	Baumassenzahl	ENTFÄLLT
1	Grundflächen der baulichen Anlage	ENTFÄLLT
2	Bauweise	OFFENE BAUWEISE
2	überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
2	nicht überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
2	Stellung der baulichen Anlagen	SIEHE ZEICHNUNG
3	Mindestgröße der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
3	Mindestbreite der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
3	Mindesttiefe der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
3	Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	ENTFÄLLT
4	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG
4	Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	ENTFÄLLT
4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – BZW. SIEHE ZEICHNUNG ALTEN-U. PFLEGEHEIM
5	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	SIEHE ZEICHNUNG – ALTEN- UND PFLEGEHEIM
6	Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	ENTFÄLLT
7	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	ENTFÄLLT
8	Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	ENTFÄLLT
9	Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	ENTFÄLLT
10	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	SIEHE ZEICHNUNG – ÖFFENTLICHE UND PRIV. GRÜNFLÄCHEN, SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
11	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	SIEHE ZEICHNUNG – VERKEHRSBERUHIGTER AUSBAU
12	Die Versorgungsflächen	SIEHE ZEICHNUNG – TRAFOSTATION
13	Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	SIEHE ZEICHNUNG – ABWASSERKANAL UND FREILEITUNG
14	Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ENTFÄLLT
15	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	ENTFÄLLT
16	Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	SIEHE ZEICHNUNG – ELLBACH, BZW. ERDBÖSCHUNGEN ZUM SCHUTZ VOR HOCHWASSER.
17	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	SIEHE ZEICHNUNG
18	a) die Flächen für die Landwirtschaft	a. SIEHE ZEICHNUNG – EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG
	b) Wald	b. ENTFÄLLT
19	Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	ENTFÄLLT
20	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit 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	SIEHE ZEICHNUNG a. WIEDERHERSTELLUNG DES RETENSIONSRAUMES IM ELLBACHBEREICH UND EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG b. ERHALTUNG DES SUMPFBEREICHES (BIOTOP)
21	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	SIEHE ZEICHNUNG – LEITUNGSRECHT FÜR KANAL UND FREILEITUNG SOWIE ENERGIEVERSORGUNGSSTREIFEN AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
22	Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	ENTFÄLLT
23	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	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 oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	ENTFÄLLT
25	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	a. DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIV. GRÜNFLÄCHEN SIND MIT STANDORTGERECHTEN, EINHEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN. EIN PFLANZGEBOT GEMÄSS §178 BAUGB WIRD FÜR DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DURCH DIE GEMEINDE ERLASSEN b. VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER IM BEREICH DES ELLBACHS SIND ZU ERHALTEN
26	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	ENTFÄLLT
	Höhenlage der baulichen Anlage	NACH BESONDERER ÖRTLICHER HÖHENEINWEISUNG

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes) S. 1373).
ENTFÄLLT

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmäler aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dez. 1986 (Bundesgesetzblatt) I., S. 2253) sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1373).
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 Naturgewalt erforderlich sind — ENTFÄLLT
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind — ENTFÄLLT
3. Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — ENTFÄLLT

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2191)

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

PLANZEICHEN

gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.1.1991)

Zeichen	Bedeutung
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF – ALTEN- UND PFLEGEHEIM-
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z (III)	GESCHOSSZAHL ZWINGEND
E	EINZELHAUS
D	DOPPELHAUS
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ST	STELLPLÄTZE, BEHINDERTENSTELLPLÄTZE
	VERKEHRSFLÄCHE BESOND. ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
FW	[illegible]
	ZU- UND ABFAHRTEN
GA	GEPL. GEBÄUDE; GARAGEN-STANDORT
	SOZIALEN ZWECKEN DIENEND. GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	GEPL. BÄUME UND STRÄUCHER
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	PRIV. GRÜNFLÄCHE
	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
Lr	ABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT -AVS-
35 KV	HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT
E	10 KV-ERDKABEL DER VSE
Lr	ENERGIE-VERSORGUNGSSTREIFEN MIT LEITUNGSRECHT
	TRAFOSTATION
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (WIESEN)
	WASSERFLÄCHE
	LEERROHR
	ABBRUCH (HOLZSCHUPPEN)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE, ZUGUNSTEN DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER
2o1	HÖHENSCHICHTLINIE
	GEPL. BÖSCHUNG
RW LR / SW LR	REGEN- UND SCHMUTZWASSERKANAL MIT FLIESSRICHTUNG UND LEITUNGSRECHT
	AUSLAUF

HINWEISE ZUR PLANUNG
SIEHE LINKS OBEN

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.01.1994 bis einschließlich 03.02.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.12.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Saarwellingen, den 24.03.1994
Der [Bürgermeister] i.V. [signature]
1. Beigeordneter

Der Gemeinderat Saarwellingen hat am 17.03.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung
BESCHLOSSEN
Saarwellingen, den 24.03.1994
Der [Bürgermeister] i.V. [signature]
1. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Saarwellingen vom 24.3.1994, Az.: 60 ..., gemäß § 11 (1) 1 Halbsatz BauGB angezeigt.
Rechtsverstöße werden gemäß § 11 BauGB nicht geltend gemacht.
Saarbrücken, den 19.5.1994.
SAARLAND Ministerium für Umwelt
I.A. [signature]
d/4-II-5405/94
(Heinz)

03. Juni 1994

gez. Gibel

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS	KREISPLANUNGSSTELLE
Gemeinde: SAARWELLINGEN	Gemeindebezirk: SAARWELLINGEN
Baugebiet:	„BAHNT"
Maßstab 1:500	
Gezeichnet: HEWER	5.11.92
Bearbeitet:	
Geprüft:	
Änderungen: 12.7.93	JUNGMANN
12.93	JUNGMANN HEWER