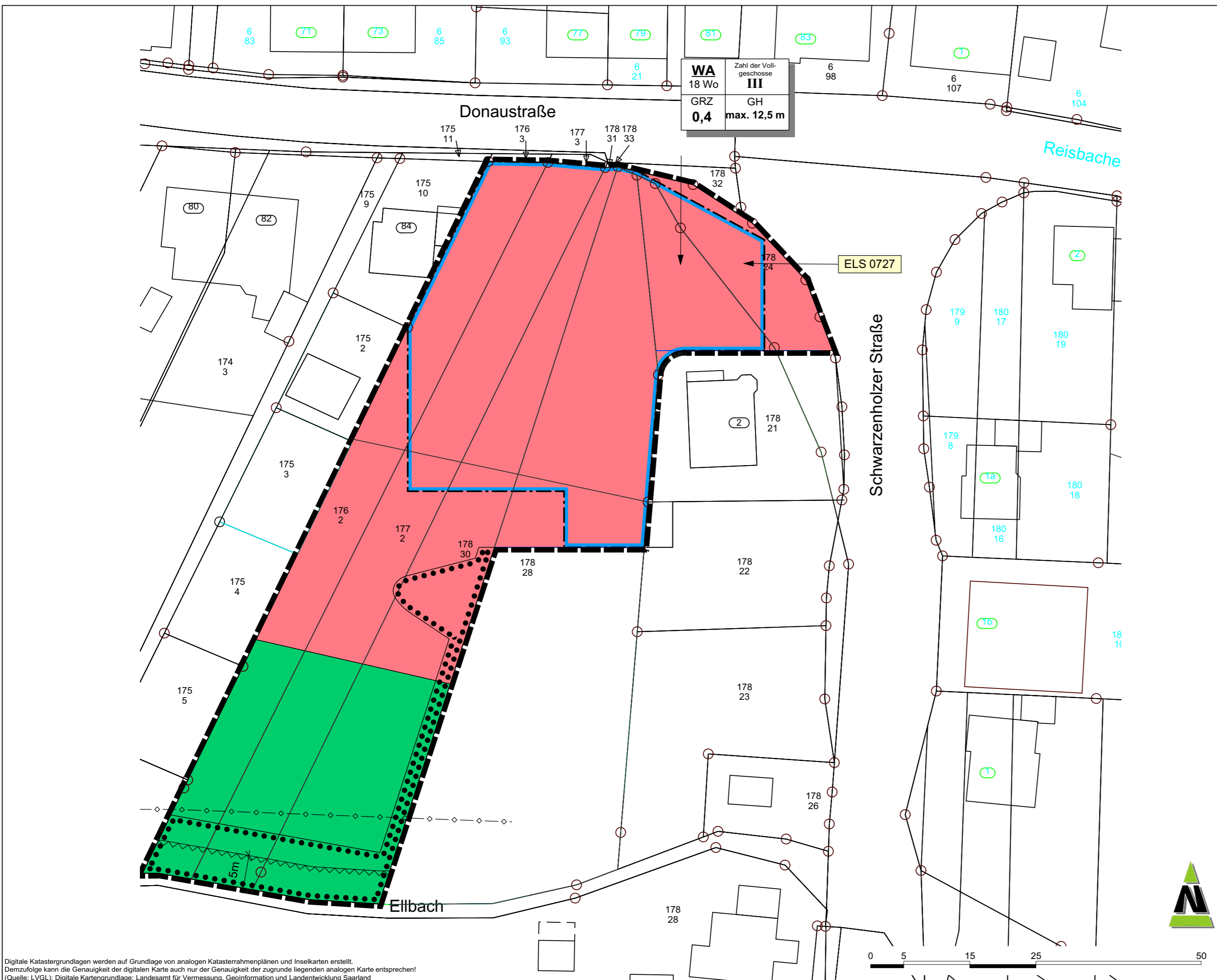


Teil A: Planzeichnung



Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterbezugsplanen und Inspektoren erstellt. Demnach kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen! (Quelle: LVO/L, Digitale Kartegrundlage; Landesamt für Vermessung, GeoInformation und Landentwicklung Saarland)

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

18 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GH max. 12,5 m Höhe der baulichen Anlage, hier: Gebäudehöhe
III Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

EVS-Hauptsammler 1.0 der AWA Saarwellingen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Spielplatz"

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

P1 Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind hier: 5 m Schutzabstand zum Ellbach

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altstandort , ELS 0727 Tankstelle

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Donaustraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.10.2020 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Donaustraße“ wurde in der Sitzung am 08.10.2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 13.08.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 02.07.2020 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Saarwellingen ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 13.08.2020 zur Stellungnahme gegeben.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Donaustraße“ wird hiermit ausfertigt.

Saarwellingen, den 13.10.2020

gez. Manfred Schwinn
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Donaustraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 22.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Saarwellingen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Donaustraße“ ist damit in Kraft getreten.

Saarwellingen, den 26.10.2020

gez. Manfred Schwinn
Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe Planzeichnung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs.1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung

1.1.3 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei ist das 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 LBO des Saarlandes zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO) siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 12,5 m

Die Gebäudehöhe im WA wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Donaustraße, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden siehe Nutzungsschablone

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die maximale Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe 18 nicht überschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, Tiefgaragen überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze im Einmündungsbereich der Schwarzenholzer Straße und der Donaustraße sind nicht zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: EVS-Hauptsammler 1.0 der AWA Saarwellingen hier: Trennsystem

Allgemeines Wohngebiet (WA): Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und dem Vorfluter (Ellbach) zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Spielplatz sowie die Herrichtung von wassergebundenen Fußwegen zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

P1: Begründung der nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher intensiv zu begrünen. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Stellplätze mindestens 3 Labbaumhochstämme sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 zu beachten. So haben die Baumstandorte die Mindestanforderungen der DIN 18920 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Weiterhin sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberhreingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzenliste Laubbäume	Pflanzenliste Sträucher
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Zweigflügel Weißdorn (Crataegus laevigata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hassel (Corylus avellana)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hundrose (Rosa canina)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
	Pflaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: Zw, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind die Pflanzungen zu erhalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

10. Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Unbedenklichkeitsnachweis für Altlastenstandort

Im Allgemeinen Wohngebiet, in dessen Bereich sich der Altlastenstandort SWN_1780 "Widener Tankstelle / Mahler" befindet, sind gem. § 4 Abs. 2 sowie gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von baulichen Nutzungen unzulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodengutachten bzw. Bodensanierung zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe."

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB), siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1. bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie.

a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich oder in einer bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes rechtswirksamen Satzung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen,

b. eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung,

c. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischem Dünger,

d. das Aufstellen von Zäunen u. ä."

Hinweise

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG) sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bzw. aus artenschutzrechtlichen Gründen dem 01.11. und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zu-stand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Bodendenkmäler

Bauendenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SdSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdSchG) wird hingewiesen.

Ehemalige Steinkohle- und Eisenerzkonzession

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Steinkohle- und Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalesverwaltungsamt (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsblatt des Saarlandes S. 208)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbaurordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393). (BGBl. I S. 3465).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	SAW-BP-DONAU-20-0016	775 x 841 mm
Verfahrenstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	14.09.2020	Dipl.-Ing. S. Schlicher (AKS)