

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

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

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
 - 1.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO
 - 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
- Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- Siehe Plan.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bereich der Satzung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach ist das Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten, Wege).

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER MISCHVERKEHRSFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Stellplätze mit ihren Zufahren sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie bis zur Hinterkante der Baugrenze zulässig. Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

Siehe Plan.
In dem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Siehe Plan.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Hochstämmen können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz (2003)“ (<http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf>); der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.

Mindestqualität der Hochstämmen: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1,00 m Höhe. Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmalkronige Sorten zu verwenden.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015; Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverlängerung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

- KOMPENSATIONSMASSNAHME**
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
- Da das baurechtliche Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichsverpflichtung i. S. d. Eingriffsregelung. Allerdings ergibt sich die Notwendigkeit eines Funktionalausgleichs i. S. d. Kohärenzerhaltung des FFH-LRT 6510 (Magere Flachland-Mähwiese). Der LRT-Flächenverlust ist durch die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Naturraum zu kompensieren.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der angrenzende, besser strukturierte LRT-Bestand außerhalb des Geltungsbereiches nicht mit schwerem Gerät befahren wird. Ablagerungen von Baustoffen oder Erdaushub sollten vermieden werden, beanspruchte Flächen sind ggfs. nach Abschluss der Baumaßnahme zu rekultivieren. Dabei ist nach erfolgter Bodenauflöckerung im Spätsommer zunächst Heumulch aus geeigneten Spenderfläche im Umfeld (FFH-LRT 6510 mind. B) aufzubringen und die Fläche erst im Folgejahr wieder in das bestehende Mahdregime einzuschließen
- Siehe Plan.
- Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenulässigkeits nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser (Oberflächenwasser), welches auf dem Grundstück anfällt, ist vor Ort zu nutzen oder flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht auf dem Grundstück zu versickern. Zur Brauchwassernutzung ist weiterhin die Errichtung von Speichern (z. B. Zisternen) zulässig. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort genutzt, versickert oder zurückgehalten werden kann, kann gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckungen, Fassadengestaltung: Unzulässig sind Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Stellplätze: Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen oder Ähnlichem (Schottergärten) ist unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen für z.B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.
- Einfriedigungen (z. B. Zäune, Hecken) sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtbereiche sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Hecken bis 2,00 m sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

HINWEISE

- Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es grundsätzlich 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.
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige 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 in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Gemeinde Saarwellingen möglich.

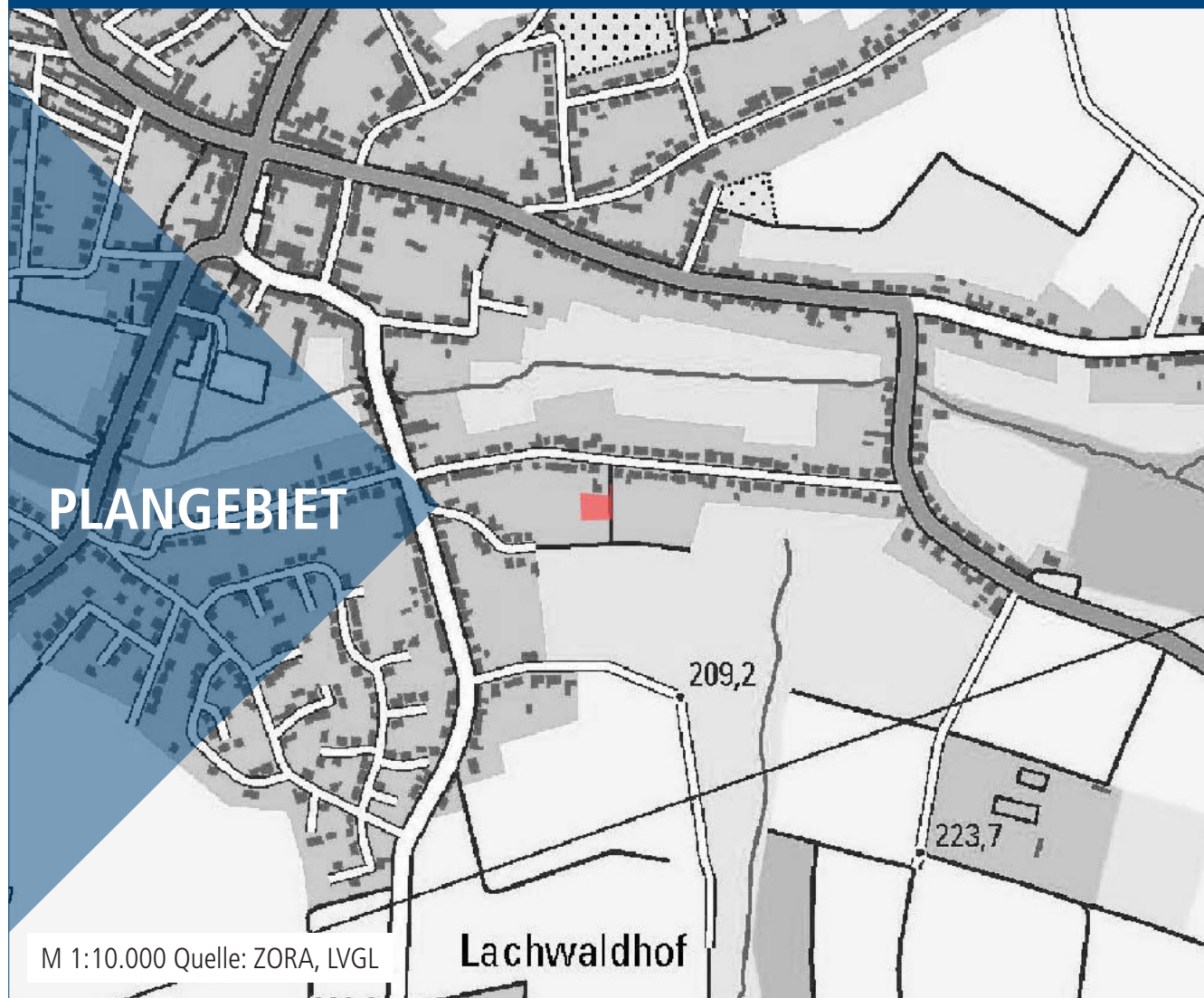
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtstbl. I 2020 S. 211, 760).
 - § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtstbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtstbl. I S. 2629).
 - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtstbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtstbl. S. 2393).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtstbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtstbl. I S. 2629).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtstbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtstbl. I S. 2629).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Saarwellingen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung einzuleiten, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Die Satzung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Anwendung.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Satzung „Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 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, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anzeigen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am _____ die Satzung „Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Die Satzung „Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Saarwellingen, den _____
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 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 Entschädigungsansprüche 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 die Satzung „Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Saarwellingen, den _____
- Der Bürgermeister

„Wohnbebauung Südlich der Kreppstraße“ Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Saarwellingen



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen
Schloßplatz 1,
66793 Saarwellingen

Stand der Planung: 27.06.2022
ENTWURF

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

