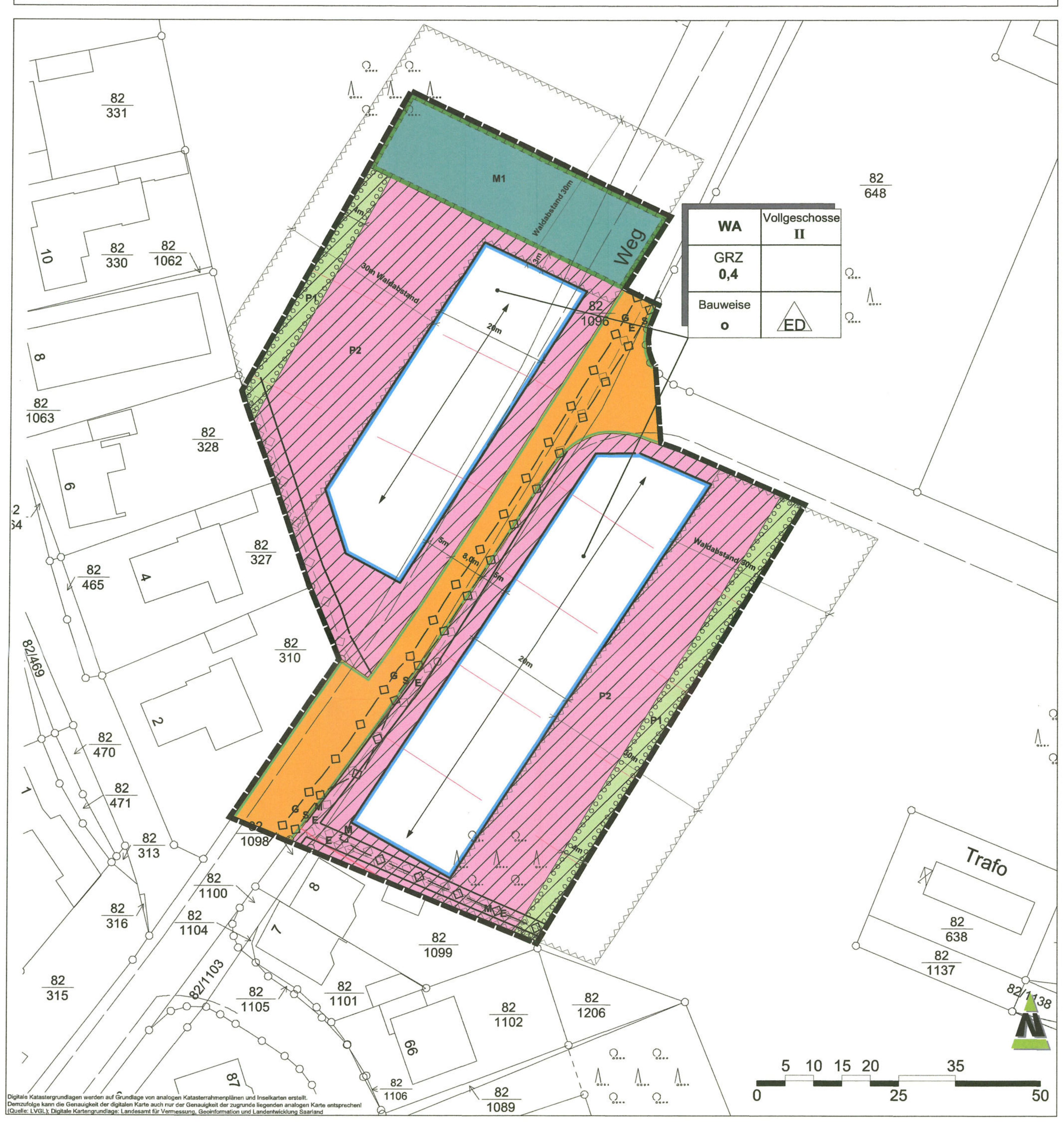
Bebauungsplan "Lehmkaul III BA"

Gemeinde Saarwellingen/ Gemeindebezirk Saarwellingen

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Anzahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

E — 35-KV-Kabel

M — Mittelspannungskabel

S — Straßenbeleuchtungskabel

G — Gasversorgungsleitung

6. LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1, P2 — Pflanzmaßnahmen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 — Maßnahmen

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Waldabstand

Firstrichtung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

siehe Plan

gem. 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Plan

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o.a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan
Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan.

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

siehe Plan
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 6 BauNVO

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden. Alle nicht überbaubaren Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max.Tiefe der Baufenster zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5 m als Stauraum einzuhalten.
Pro Wohneinheit ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten beschränkt ist (bei Doppelhäusern je Haushälfte).

8. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan

Die Erschließungsstraße wird als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Die Straßenbreiten sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.
Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreiten nach StVO eingehalten werden.

9. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

35-kV-Kabel: siehe Plan
Mittelspannungskabel : siehe Plan
Straßenbeleuchtungskabel: siehe Plan
Gasversorgungsleitung: siehe Plan

Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird über einen separaten Kanal der bestehenden Kanalisation zugeleitet.
Die unbelasteten Dach- und Terrassenablaufwasser werden auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet. Pro Grundstück wird der Abfluss auf 1,0 l/s begrenzt. Das Volumen der Zisterne wird mit einem Kubikmeter pro 20 Quadratmeter Dachfläche berechnet und festgelegt.

10. Flächen für Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

siehe Plan

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Schäden durch Windwurf an der Bebauung des Wohngebietes ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (Siehe Planzeichnung) ein Waldsaum zu entwickeln. Hierzu sind hochstämmige Laubbäume zu roden und es ist durch Pflanzung heimischer Sträucher wie Hasel (Corylus avellana), Sal-Weide (Salix caprea), Gemeinem Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) sowie Hunds-Rose (Rosa canina) ein vielstufiger Waldsaum anzulegen. Für die Dauer der Existenz des Wohngebietes verpflichtet sich die Gemeinde, die Pflanzung durch geeignete Pflege-/ Rückschnittmaßnahmen im mehrjährigen Zyklus niedrig zu halten.

12. Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21)

siehe Plan

Im Bebauungsplan werden in der zeichnerischen Darstellung entsprechend gekennzeichnete Stellen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen festgesetzt.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

siehe Plan

P1: Entwicklung eines Waldsaumes
Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 4m breiter Waldsaum zu entwickeln. Hierzu sind vorwiegend dornige, heimische Gehölze (nur Sträucher, keine Hochstämme) gem. Pflanzliste im Pflanzraster 1,0m x 1,5m zu pflanzen.

P2: Bepflanzung auf den Privatgrundstücken
Alle nicht überbauten Flächen auf den bebauten Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter heimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste Privatgrundstücke (Beispiele):
Hochstämme
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher
Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

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

Hochstämme: 2xv, StU 10-12 cm
Sträucher: 2 xv., 100-125cm

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

14. Räumlicher Geltungsbereich
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

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

15. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Erstaufforstungsmaßnahme Saarwellingen:
Auf der Parzelle 9/14, Flur 06, Gemarkung Saarwellingen erfolgt die Entwicklung eines naturraumtypischen artenreichen Eichenwaldes sowie eines vielstufigen Waldrandes. Die Unterhaltung des Waldes hat nach den Zielvorgaben des § 28 Saarländisches Landeswaldgesetz zu erfolgen. Für die Erstaufforstung und die Gehölzanpflanzung dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Hierbei sind folgende Baumarten anzupflanzen:
Traubeneichen, Hainbuchen, Bergahorn und Rotbuche

Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 4 LBO

Dacheindeckung / Fassade

Die Dacheindeckung ist in den ortstypischen roten und anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten.
Dacheindeckungen aus Zinkblech sind nicht zulässig.
Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude müssen Doppelhäuser in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.
Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten ist unzulässig.

Garagen sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Einfriedungen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind nur lebende Einfriedungen als geschnittene Heckenpflanzungen bis 0,80 m zulässig.
Die Einfriedung der übrigen Grundstücksgrenzen hat mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken mit integriertem Maschendrahtzaun (tote Einfriedung) mit einer Höhe von max. 1,50 m zu erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

Schutzabstand Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Schutzstreifen

Jeweils 1 m beiderseits der Trasse des 35kV-Kabels ist ein Schutzstreifen zu sichern.

Hinweise

Alter Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Konzession. Das Oberbergamt des Saarlandes empfiehlt, diesbezüglich bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Überreste ehemaliger Westwallanlagen

Überreste ehemaliger Westwallanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkret nicht zu erkennen. Es wird empfohlen, diesbezüglich bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von Überresten zu achten und beim Fund solcher die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Bebaubarkeit der Grundstücke

Die vorhandenen Bodenschichten innerhalb des Plangebietes sind unterschiedlich tragfähig, so dass die Höhenlage eines jeden einzelnen Gebäudes eine wesentliche Rolle spielt. Bei nicht unterkellerten Häusern ist, in Abhängigkeit von der Höhenlage und der Bauweise, ein Bodenaustausch erforderlich (Angaben zur Art und Umfang des Bodenaustausches sowie zu zulässigen Sohldrücken sind abhängig vom jeweiligen Einzelbauvorhaben).

Fester Sandstein

Je nach Höhenlage des einzelnen Hauses kann es erforderlich sein, dass Fels gelöst werden muss.

Baugrundqualität

Vor Baubeginn wird empfohlen, die Baugrundqualität durch gezielte Feldversuche zu überprüfen.

Grunddienstbarkeit

Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan umfassten Parzellen verpflichten sich durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.
Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Drainagewasserableitung

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/ Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer „Weißen Wanne" vorgeschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Maßnahmen zum Schutz der Fledermaus-Fauna und der Avifauna

Vor der Rodung sind wertgebende Bäume auf Fortpflanzungsstätten wie beispielsweise Fledermausquartiere oder Brut- und Nistplätze zu untersuchen. Wenn baubedingt möglich, sind potenzielle Brutbäume/Altbäume zu schonen. Vor der Rodung sind Bäume und hier vor allem ältere Bäume zum Schutz der Fledermaus-Fauna auf potenzielle Quartierstrukturen wie Astfaulstellen, Rindenabbrüche oder Höhlen sowie quartiernehmende Individuen abzusuchen und in geeigneten Nistkästen umzusiedeln. Bei Fällung von Höhlenbäumen ist ein Funktionsausgleich im Verhältnis 1:3 sowie durch die langfristige Sicherung von Altbäumen zu erbringen.

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 Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Grundwasserschutz

Im Hinblick auf die Forderungen des LEP Umwelt (Schutz des Grundwassers im Vorranggebiet für Grundwasserschutz) und einer damit verbundenen, späteren Festsetzung des derzeit nur geplanten Wasserschutzgebietes, ist eine Einhaltung der relevanten Richtlinien zum Schutz des Grundwassers (RiStWag, RiAbwWag, DVGW-Richtlinien W 101) geboten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Nalbach. Das Vorverfahren ist bereits beendet, der Antrag liegt dem Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz (MUV) bereits zur Ausweisung vor. Eine formale Unterschutzstellung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Dennoch sind auch innerhalb vorgesehener Schutzgebiete für die bauliche Nutzungen erhöhte Auflagen einzuhalten, die aber erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen festgesetzt werden können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen installiert werden oder eine Beheizung mittels Heizöl erfolgen sollte, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Angrenzende Waldflächen

Mit dem Besitzer der angrenzenden Waldflächen muss Einvernehmen bestehen, dass über den Geltungsbereich hinaus gem. § 14 Abs. 3 Nr. 2 LWaldG weitere Eingriffe in den Wald notwendig werden können, um eine erhöhte Baumwurfgefahr für die Bauprojekte auszuschließen.

Weiße Wanne

Bei auftretenden Drainagewasser, Hang- bzw. Grundwasser sind geeignete Maßnahmen zur Geschossabdichtung bzw. eine sogenannte „Weiße Wanne" vorzusehen.

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

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), Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I.S.502), Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

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 13.10 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Adas Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Landesbauordnung (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. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

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).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsbl. I S. 268).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lehmkaul III BA" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2016 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom 18.01.2016 bis zum 18.02.2016 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2016 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.12.2016 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB)).
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 05.01.2017 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 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 24.11.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Saarwellingen ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich zum 17.08.2017 während der allgemeinen Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 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 06.07.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Saarwellingen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mit Schreiben vom 20.09.2017 denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Lehmkaul III BA", wurde in der Sitzung am 07.09.2017 vom Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Lehmkaul III BA" wird hiermit ausgefertigt.

Saarwellingen, den 11.09.2017

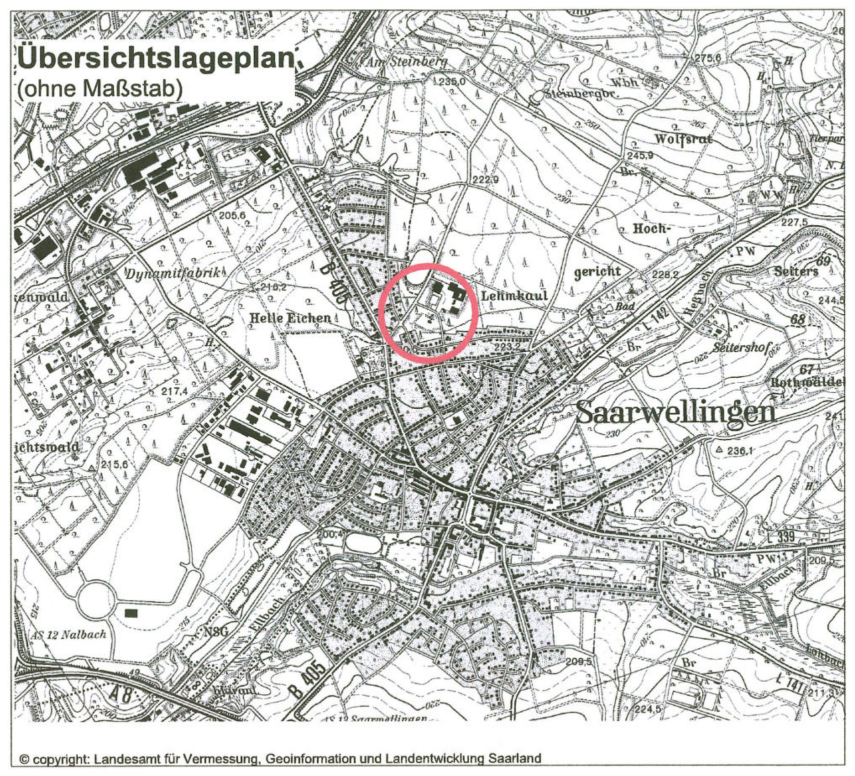
(Manfred Schwinn)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 14.09.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Saarwellingen ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saarwellingen, den 18.09.2017

(Manfred Schwinn)
Bürgermeister



© copyright: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	SAW-BP-LEHM3	965 x 900 mm

Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	07.09.2017	Dipl.-Ing. S. Schlicher Dipl.-Geogr. I. Minnerath

Gemeinde Saarwellingen / Gemeindebezirk Saarwellingen

Bebauungsplan "Lehmkaul III BA"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar
Tel. 0 68 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com