

Gemeinde Schiffweiler - Bebauungsplan "Kohlengrubstraße"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2);

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird im WA1 auf III (3 Vollgeschosse) und im WA2 auf II (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet mit Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen durch notwendige technische Anlagen sind zulässig.

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

Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. Bauplanungsrecht ist zulässig.

5. Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Bebauungsplan werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Garage und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden private Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "privater Fußweg" festgesetzt.

7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt.

8. Gründordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Auf Vlies oder Folie verlegte, vegetationlose „Schottergärten“ sind untersagt. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diesbezüglich wird auf die GALK Straßenbaumliste unter <https://strassenbaumliste.galk.de/> verwiesen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs: siehe Planzeichnung.

III. Hinweise

Hinweise werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bauordnung des Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), **zuletzt geändert** durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt **geändert** durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

P Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

II / III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

H_{max} 100 NHN max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (§ 18 BauNVO)

2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

P Private Verkehrsfläche

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier "Privater Fußweg"

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

G private Grünfläche

4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

| Nutzungsschablone | |
|-------------------|--|
| 1 | 1 Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 2 Grundflächenzahl (GRZ) |
| 3 | 3 Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 4 | 4 Bauweise |
| 5 | 5 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 6 | 6 maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull |

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am ____2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengrubstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. (§2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ____2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am ____2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2026 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schiffweiler am ____2026 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am ____2026 den Bebauungsplan "Kohlengrubstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Kohlengrubstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schiffweiler, den ____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der ebauungsplan "Kohlengrubstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schiffweiler, den ____ Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE SCHIFFWEILER

Bebauungsplan "Kohlengrubstraße" gem. § 13a BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag für die
Gemeinde Schiffweiler
Stand: März 2026

IGS | Dillinger
Bewerten • Beraten • Entwickeln

M 1:1000