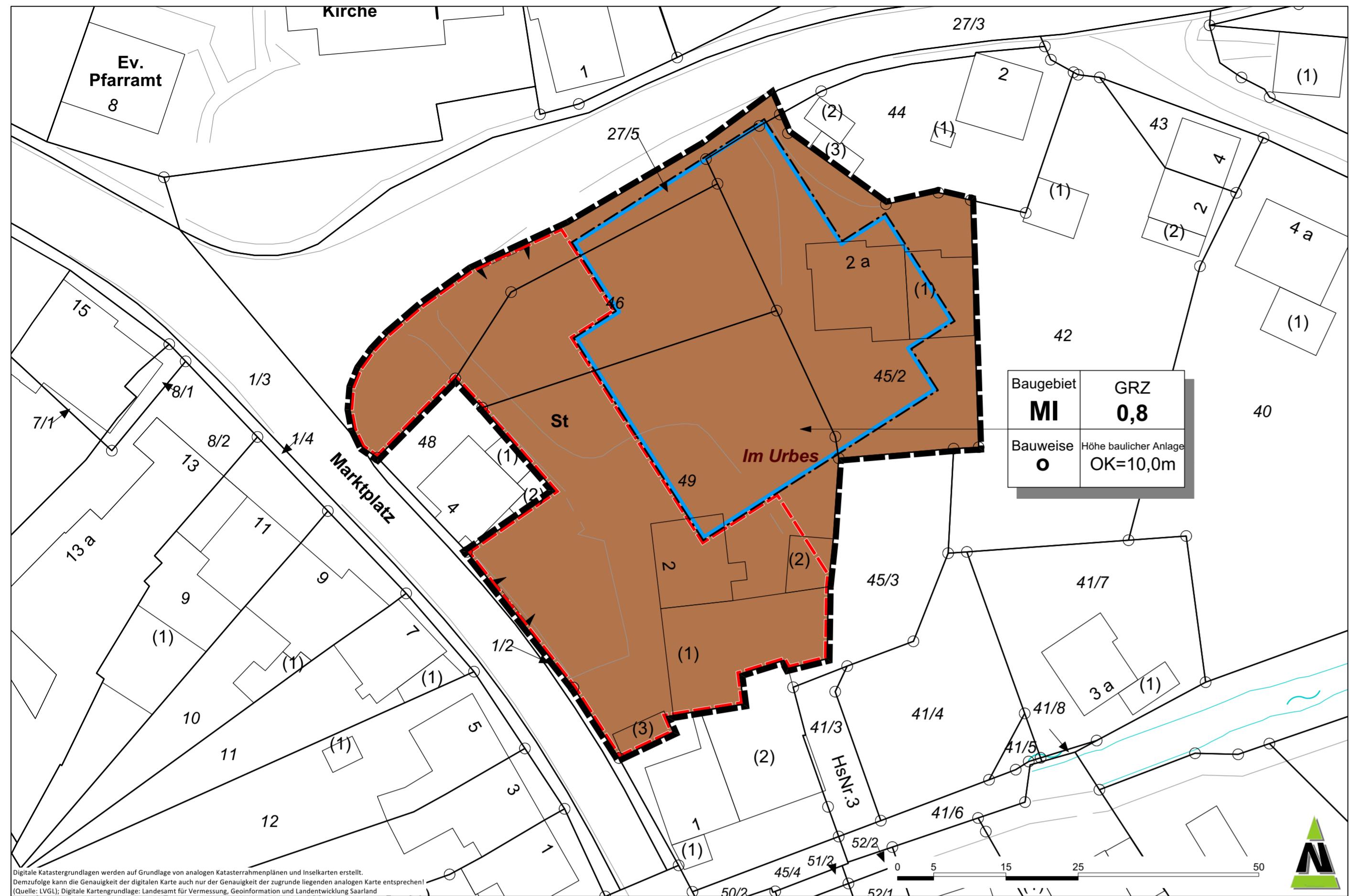




Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)	GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK 10m maximale Höhe baulicher Anlage	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise	Ein- und Ausfahrtsbereich
Baugrenze	Sonstige Planzeichen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	St Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ein- und Ausfahrtsbereich	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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen

- Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Gem. § 1 Abs. 1 BauNVO werden
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,8 festgesetzt.
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Mischgebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
OK= 10,0 m

Die Gebäudehöhen im MI werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straße „Marktplatz“, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, auf max. 20% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. 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.
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

siehe Planzeichnung

Gemäß § 14 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird je ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Berschweiler Straße sowie zu Straße „Marktplatz“ festgesetzt.

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

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

Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

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

Sind eventuell noch zu ergänzen

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Ill und Alsbach. Die Vorschriften der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten. In Abstimmung mit dem LUA muss daher im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens der erforderliche Retentionsausgleich dargelegt und entsprechende Retentionsbereiche dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Hinweise

Munitionsgefahren

Im Planungsgebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine vorsorgliche Überprüfung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen zu lassen.

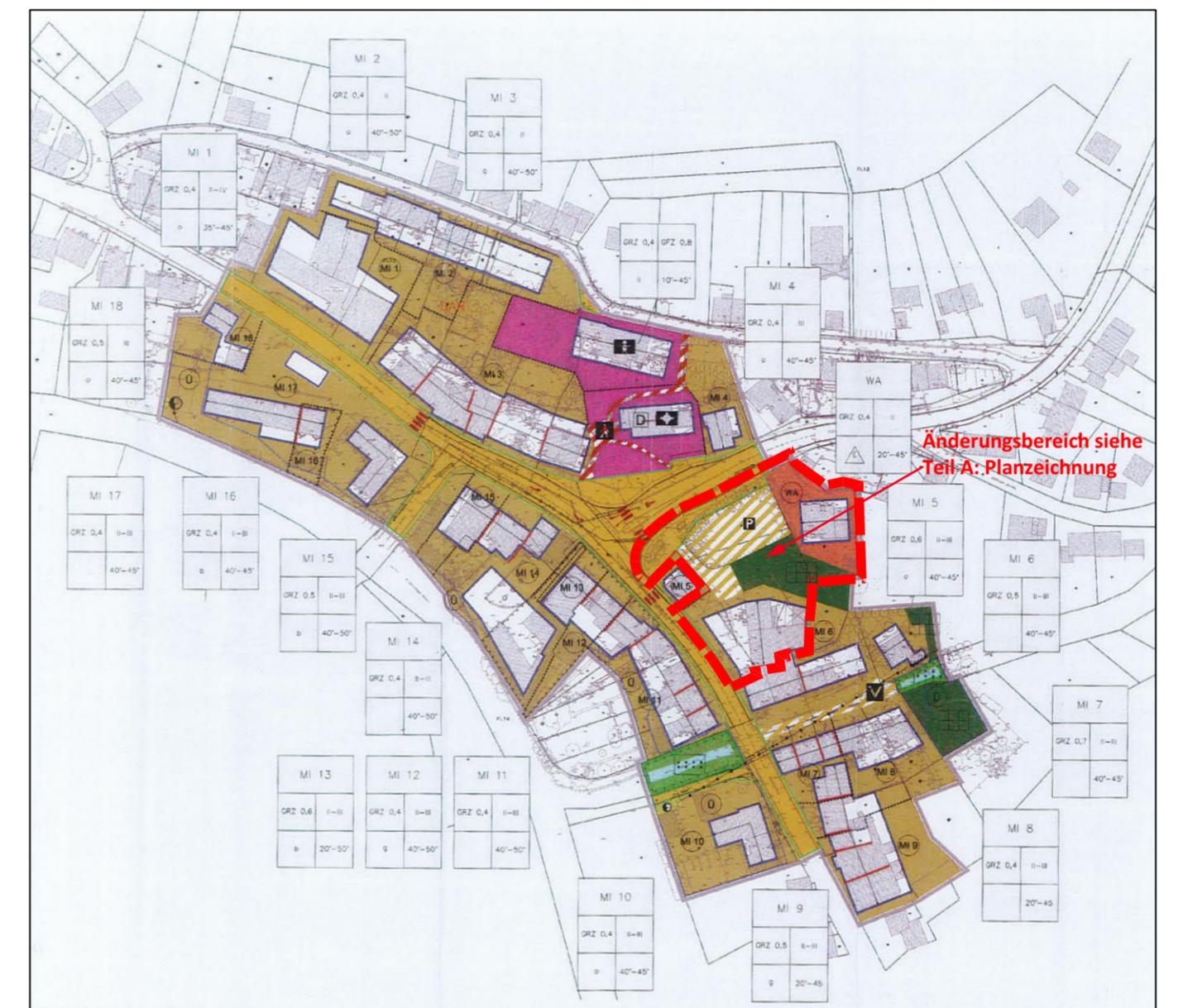
Bodenkmäler

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

Planzeichnerläuterung

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

Rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortsmitte Dirmingen" (Januar 2005)



Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBL I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBL I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBL I S. 4147).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL I S. 3786), zuletzt 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 (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBL I S. 1802).

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 18. August 2011 (BGBL I S. 3901).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSChG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsblatt I S. 1491).

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 (Amtsblatt I S. 324).

Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Fassung vom 09.12.2020, gültig ab 18.12.2020.

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutz - rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsblatt I S. 1491).

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

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

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).

PlanSIG: Planungssicherheitsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBL I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBL I S. 2694) geändert worden ist.

Bundes-BodenSchutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBL I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBL I S. 1328).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung - PlanZV) vom 18. August 2021 (BGBL I S. 3901).