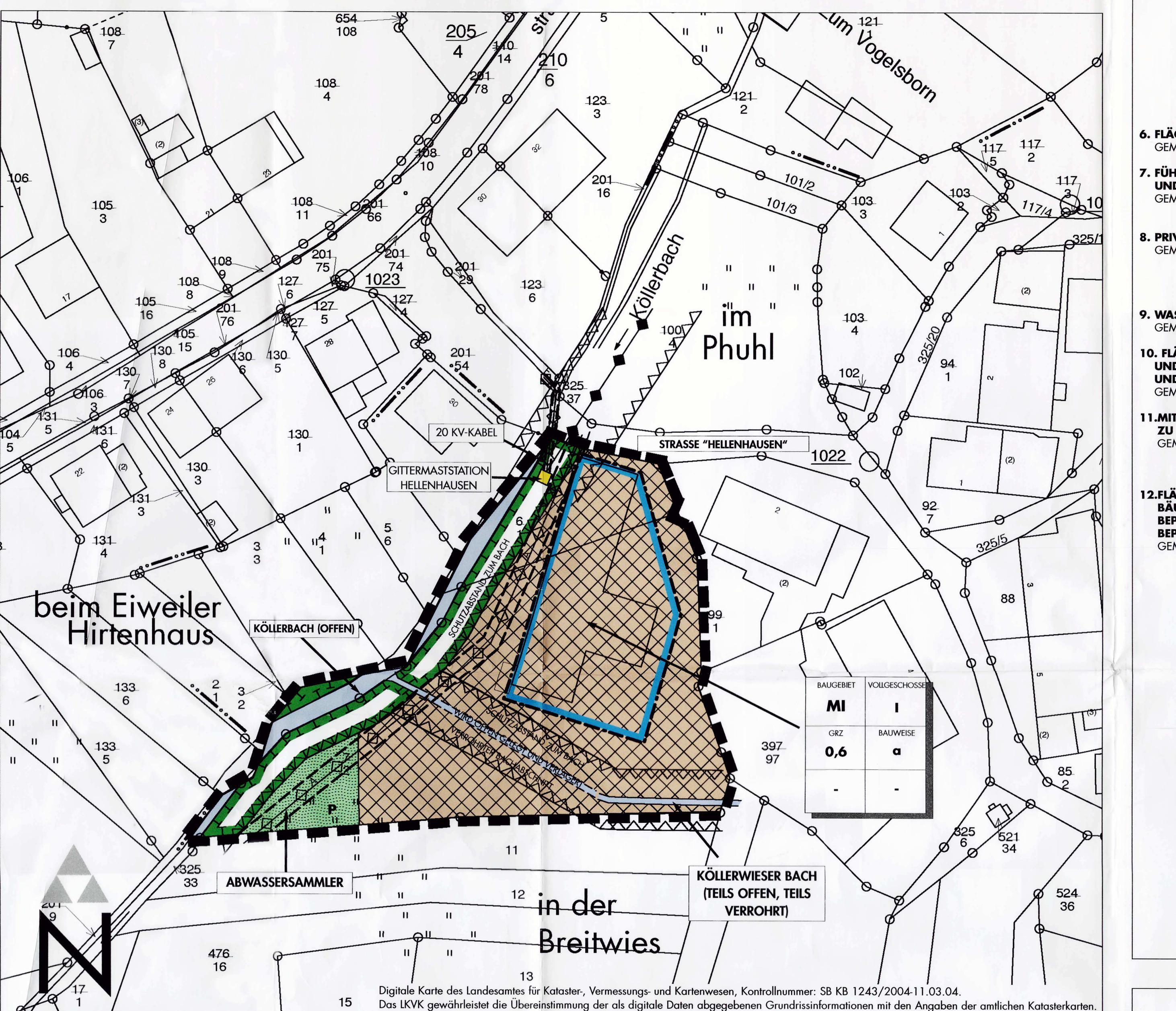


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
MISCHGEBIEBT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)
ZAHL DER VOLLGESCHOSS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
ABWEICHENDE / ÖFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 BAUNVO)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLÄGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN HIER: GARAGEN (GA) UND STELLPLÄTZE (ST) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
HIER: SCHUTZABSTAND ZUM BACH HIER: SCHUTZABSTAND ZUR 20-KV-FREILEITUNG
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
HIER: GITTERMASTSTATION HELLENHAUSEN
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
HIER: ABWASSERSAMMLER A (NICHT EINGEMESSEN) HIER: 20 KV-KABEL (NICHT EINGEMESSEN) HIER: 20 KV-FREILEITUNG (NICHT EINGEMESSEN)
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
HIER: KÖLLEBACH UND KÖLLEWIESER BACH
HIER: VERROHRTER BACHABSCHNITT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHÜTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND SCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)
MIT GEH., FAHR. UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 1.1. Baugebiet

gem. § 6 BauNVO  
Mischgebiet - MI  
siehe Plan

##### 1.1.1 zulässig sind

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe, sofern bei diesen Betrieben während der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) kein betrieblicher Fahrverkehr mit LKW und Ladetransport stattfindet
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als nicht zulässig werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen festgesetzt:

1. sonstige Gewerbebetriebe, sofern bei diesen Betrieben während der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) ein betrieblicher Fahrverkehr mit LKW und Ladetransport stattfindet
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. IBO

##### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiot auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

siehe Plan,  
gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Plangebiot auf 0,6 festgesetzt.

#### 3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäß § 22 BauNVO  
siehe Plan

hier: abweichende Bauweise

Als Bauweise wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der seitliche Grenzstand zur Straßenparzelle 325/3 (Flur 1 der Gemeinde Hellenhausen) im Norden wird mit dem bestehenden Gebäude unterschriften.

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHERN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäß § 23 BauNVO, siehe Plan

Die Standorte der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan an dem durch Baugrenzen festgesetzten Standort zulässig.

#### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLÄGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,  
in Anwendung des § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb, Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen nicht über dem Schutzzonen der Gewässer zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zuhöfen, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der jeweiligen Nutzung dienen, zulässig. Hierzu zählen auch Standplätze für Werkstoff- und Abfallbehälter, Container, der vorhandene Wäscheplatz sowie offene Lagerflächen. Im Schutzzonen der Gewässer sind diese Anlagen nicht zulässig.

siehe Plan,  
hier: Gittermaststation 'Hellenhausen'

siehe Plan,  
hier: Abwassersammler A (nicht eingemessen)  
hier: 20 KV-Kabel E (nicht eingemessen)  
hier: 20 KV-Freileitung E (nicht eingemessen)

siehe Plan,  
Bestehende Gehölze auf der Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Anpflanzungen haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu erfolgen.

siehe Plan,  
hier: Köllebach und Köllewieser Bach

siehe Plan,  
Der Gewässerrandstreifen des Köllebaches ist mit standortgerechter Bepflanzung naturnah zu gestalten.

siehe Plan,  
Entlang des Abwassersammlers sowie entlang des 20 KV-Kabels und der 20 KV-Freileitung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungssträger festgesetzt.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze, Nebenanlagen oder Lagerflächen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein heimischer Laubbauhochstamm oder 3 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur eineheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar.

##### Pflanzliste "Gehölze":

Feldahorn	Bergahorn
Spitzzypresse	Eingrifflicher Weißdorn
Schlehe	Vogelkirche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenholz	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	Liguster
Äberesche	Walnuss
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Schaf-Walde
Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball

##### Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämmige Bäume: 2x, SU 10 - 12 cm  
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150 cm

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

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

#### SCHUTZABSTAND ZUM BACH GEM. § 56 SAARLÄNDISCHE WASSERGESETZ

NACH ENERGIERECHTlichen VORSCHRIFTEN

#### 20 KV-Leitung:

Schutzzonen von 7 Meter beiderseits der Leitungsachse, innerhalb dieses Schutzzonen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig.

#### 20 KV-Kabel:

Schutzzonen von 0,5 Meter beiderseits des Kabels, innerhalb dieses Schutzzonen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2007 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung wie die Planung berührt werden kann, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der fruhestige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 11.01.2008 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 14.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2007 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung wie die Planung berührt werden kann, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 19.02.2008 an der Aufstellung

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

machung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)

• Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturobjekten vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

• Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 558)

• Bundesbodenutzungs- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

#### Land

• Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.20