# GEMEINDE ILLINGEN
# BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE ILLINGEN II"

# SATZUNG

**Verwendete Plangrundlage:**
Vergrößerung der Flurkarte 767001 Illingen 1;
zur Vervielfältigung freigegeben durch das Katasteramt
Ottweiler, Kontrollnummer 49/85.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-14 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
1,2 — Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§§ 16, 20 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)
II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
A — nur Hausgruppen zulässig
g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
b — besondere Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
Hauptfirstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

bestehendes 20 KV Kabel

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Fassadenbegrünung)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
St, Ga — Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Informelle Darstellungen

bestehende Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
Vermaßung in Metern
gD — geneigtes Dach

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs.6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Füllschema der Nutzungsschablone

| Gebietsart | Anzahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachgestaltung |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1. Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
- gemäß § 6 BauNVO **Mischgebiet**

Nach § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 4 Abs.2 Nr.8), sind nicht zulässig.

Nach § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt:

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach § 1 Abs.9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt:

- im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind chemische Reinigungsanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Reinigungsanlagen mit einem Naßreinigungsverfahren.

Nach § 1 Abs.7 BauNVO wird festgesetzt:

- in den Geschossen über dem 1.Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, bleiben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festsetzung der
- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

bestimmt (§ 16 Abs.2 BauNVO) (siehe Planzeichnung).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest-, als Höchstgrenze oder als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs.4 BauNVO).

Nach § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO wird als Ausnahme festgesetzt:

- Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

In den Teilgebieten, in denen eine GRZ von weniger als 0,8 festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1.2 Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist je nach Planeinschrieb festgesetzt:
- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO
- geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs.3 BauNVO
- besondere Bauweise (b) als von den oben genannten abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.

Als besondere Bauweise gilt einseitiger Grenzanbau:
- die Gebäude werden ohne Grenzabstand auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Dabei muß auf die Grundstücksgrenze angebaut werden, auf der das heute bestehende Gebäude stand.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Ein Vor- oder Zurücktreten (Baulinie) bzw. nur ein Vortreten (Baugrenze) von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für die Hauptbaukörper als zwingend festgesetzt.

**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur zulässig:
- innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß LBO.

In den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen auch unterirdisch zulässig.

**1.6 Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Wie in der Planzeichnung angegeben, dient die Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung:
- Rathaus

Begünstigte ist die Gemeinde Illingen.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Fußwege und die privaten Stellplatzflächen sind mit wassergebundenen Decken auszubilden.

**1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**1.9 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangenen 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende standortgerechte einheimische Bäume werden auf diese Festsetzung angerechnet.

Die festgesetzten privaten Stellplatzflächen sind mit einem standortgerechten einheimischen Laubbaum pro vier Stellplätzen zu begrünen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 83 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 Dach**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für alle Gebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Als Dachfarbe ist rot vorgeschrieben. Zulässig sind Farben, die einen überwiegenden Anteil der Farbnummer 8 "rot" nach DIN 6164 besitzen.

Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Breite 1,5 m nicht überschreiten. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band in einem einheitlichen Format auszuführen. Ausnahmsweise ist eine grössere Gaube zur Betonung z.B. einer Eingangssituation zulässig.

Dacheinschnitte sind nur in der straßenabgewandten Seite zulässig.

**2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall-, Kunststoff oder Faserzementmaterialien oder aus glasiertem Material sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig. Zur Fassaden- und Wandgestaltung ist weiterhin die Verwendung von Glasbausteinen und grellen Farben unzulässig.

**2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 83 Abs.1 Nr.2e LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden.

**2.3. Werbeanlagen und Warenautomaten**
(§ 83 Abs.2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

2.3.2 Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.

2.3.3 Für jedes Geschäft ist pro Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig.

2.3.4 Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung:
- Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,6 m betragen, ihre Länge maximal 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen in einer Gebäudefront zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zur Hauskante muß mindestens 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlagen darf maximal 0,2 m betragen.

2.3.5 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung über 3 m²
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern
- Werbeanlagen, die tragende Bauteile oder architektonische Gliederungen in einer das Ortsbild störenden Weise bedekken oder überschneiden.

2.3.6 Warenautomaten sind nur zulässig:
- in Ladeneingängen
- auf Gebäudewänden, wenn sie bündig mit der Wand abschließen.

2.3.7 Alle Werbeanlagen und Warenautomaten unterliegen einer Genehmigungspflicht durch die Gemeinde (§ 83 Abs.2 Nr.2 LBO).

### 3. KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs.5 BauGB)

Unter der gesamten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann künftig der Bergbau umgehen.

**Hinweis:**
Es wird eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Bauweise empfohlen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat in seiner Sitzung am 29.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Illingen II" beschlossen (§ 2 BauGB).
Dieser Beschluß wurde am 29.05.1993 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form von Bereithaltung der Planungsunterlagen im Rathaus in der Zeit vom 07.06.1993 bis zum 18.06.1993 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben von 28.07.1993/04.08.1993 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Der Stadtrat hat am 13.3.94 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.4.94 durch Amtl. Bekanntmachung ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 25.4.94 bis einschließlich 23.5.94 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.4.94 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat am 22.6.94 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 22.6.94 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Illingen, 23.7.94 — Der Bürgermeister — Beigeordneter

Dieser Plan wurde mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Illingen vom 23.7.1994 Az. 600 zur Anzeige vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Saarbrücken, 7.10.1994

SAARLAND
Ministerium für Umwelt

AZ.: C4-6071/94 Bu/Zie

Ministerium für Umwelt, i.A.

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Illingen II" wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

Illingen, 28.10.94 — Der Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.10.94 durch Amtl. Bekanntmachung ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Illingen, 28.10.94 — Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan "Ortsmitte Illingen II" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.1988 (Amtsblatt S. 1373)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 346)

Es wird bescheinigt, daß die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen (§ 1 Abs.2 PlanzV 90).

7.7.94

## LAGE DES PLANGEBIETS IN DER GEMEINDE

M 1:500 — Blatt-Nr. 17222/1102 — Blatt 1167
Plan-Nr. 150 / 84 — DATUM JUN 1994 — ZIM

NORDEN

GEMEINDE ILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE ILLINGEN II"
SATZUNG

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG, ÖKOLOGIE UND INTERNATIONALE COOPERATION m.b.H.
66123 SAARBRÜCKEN IM HEMMERICH 7