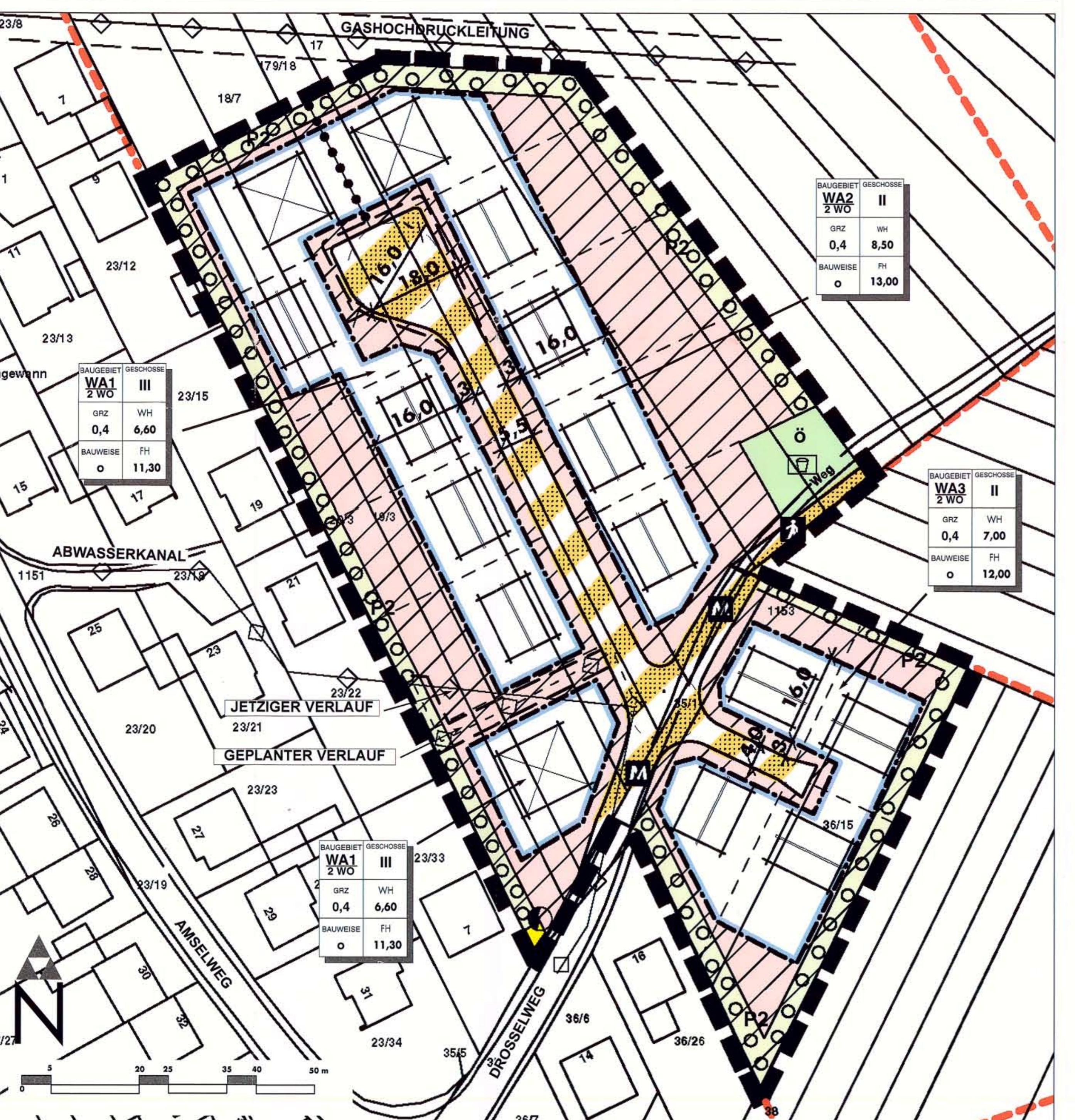


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauVO)	Allgemeines Wohngebiet
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauVO)	Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Wandhöhe maximale Firsthöhe
	Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauVO)	Grundflächenzahl
	offene Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Mischfläche
	Zweckbestimmung: Fuß- und Feldwirtschaftsweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	Fläche für Versorgungsanlagen
	Kabelauflaufungsmast
6. Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)	ABWASSERKANAL,
7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	Grünflächen (Ö = öffentlich)
	Spielplatz
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Sonstige Planzeichen	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTTEIL

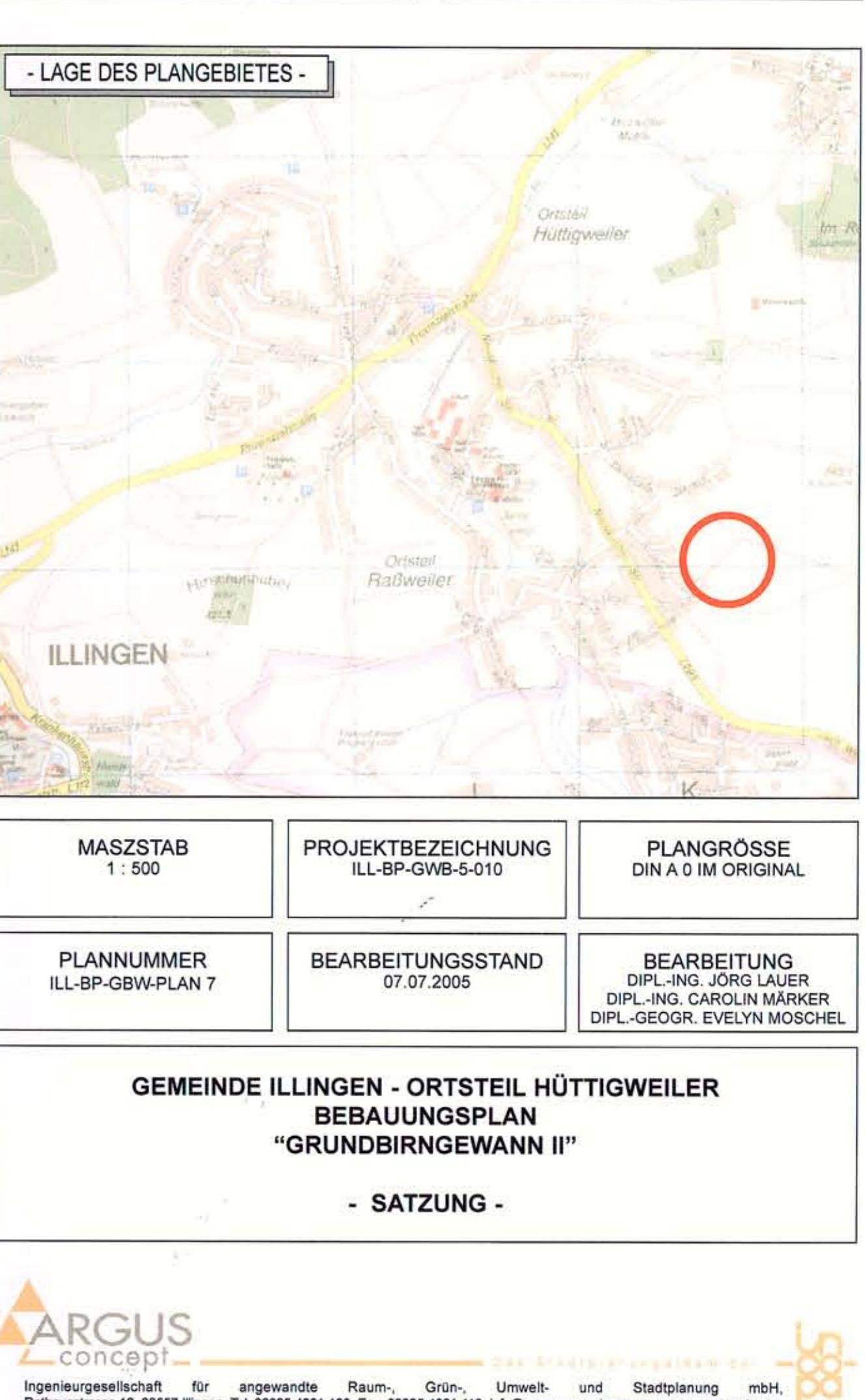
FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauVO siehe Plan
1.1 Baugebiet WA	1.1 zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauVO <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gemäß § 4 Abs. 3 BauVO <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 1 Abs. 5 BauVO sind <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für sportliche Zwecke. • nicht zulässig
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	gem. § 5, 16, 17 und 19 Abs. 1 BauVO, siehe Plan, hier: 0,4
2.1 Grundflächenzahl	Gem. § 19 Abs. 4 BauVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von: • Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO • bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauVO, gem. LBO siehe Plan: WA 1: 3 Vollgeschosse WA 2: 2 Vollgeschosse WA 3: 2 Vollgeschosse
2.3 Höhe baulicher Anlagen	siehe Plan gem. §§ 16 und 18 BauVO hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe Die maximale Wandhöhe wird im: • WA1 auf max. 6,60 m und die maximale Firsthöhe auf 11,30 m festgesetzt. • WA2 auf max. 8,50 m und die maximale Firsthöhe auf 13,00 m festgesetzt. • WA3 auf max. 7,00 m und die maximale Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt.
3. BAUWEISE	Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (Gemeindestraßenbelag) und dem Schnittpunkt der Außenwände des aufgehenden Gebäudes mit der Dachhaut definiert. Der untere Bezugspunkt, Oberkante fertiger Straßenbelag und den Gebäuden zugeordneten Erschließungstraße ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei gebietständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	siehe Plan. hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVO

14. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Festgesetzte Pflanzenqualitäten: Hochstämmige/Stammbüsche: 2xv. SU 10-12 cm Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm
15. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH	Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSCHG	Sämtliche im Plangebiet getroffenen gründnerischen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird über die Ersatzmaßnahme "Am Gebelsberg" der Naturland Okoflächen-Management GmbH (OFM) erbracht. Herangezogen werden die Parzellen Nr. 17, 18, 198/19 sowie 199/19 in Flur 7 der Gemarkung Illingen am Gebelsberg. Die Gesamtgröße beträgt 8252 m ² . Im Rahmen der Ersatzmaßnahme wird intensiv genutztes, artenarmes Grünland in einen Streubesetsbestand mit extensiver Wiesen Nutzung umgewandelt. Die spätere Nutzung ist gewährleistet. Die Pflege der Obstbaumhochstämme wird von der OFM übernommen.
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSCHG	Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 23.07.2004, S. 1550).
	• das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltens (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 52).
	• das Saarländische Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
	• das Saarländische Nachbarrechtegesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Messvermessung und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE	Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 01.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grundbirngewann II" (§ 2 Abs. 1 BauGB).
	Der Beschluss wurde am 16.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
	Illingen, den 16.03.2005 Der Bürgermeister
	• Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung bedrohen kann, wurden mit Schreiben vom 22.04.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Anwendungprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. In diesem Schreiben wurde auf den hierzu stattfindenden Scoping-Termin vom 12.05.2005 hingewiesen.
	• Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.03.2005 bis zum 11.04.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es wurde am 16.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
	• Der Gemeinderat hat am 10.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes "Grundbirngewann II" gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
	Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Grundbirngewann II", bestehend aus dem parallel verlaufenden Straßenabschnitt der Saarfährt Transport GmbH tangiert. Rechts und links der Leitungslinie ist der zugehörige Schutzstreifen von jeweils 4m einzuhalten. Die Anweisungen zum Schutz von Gasdruckleitung (gültig ab: 01. Januar 2005) der steag Saar Fährt Transport GmbH sind zu beachten.
	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 bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 18.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
	• Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 25.05.2005 bis einschließlich 27.05.2005 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
	• Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.05.2005 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
	Illingen, den 22.05.2005 Der Bürgermeister
	Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.
Datum / Unterschrift	Katasteramt



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	landes. S. 1507)
• die saarländische Landesbauordnung (LBO), letzet geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),	
• die Baurichtungsverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),	
• die § 12 des Kommunalseitverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunaler Vorschriften vom 23. April 1997 (BGBl. I S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),	
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),	
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2454), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),	
• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Natur und Landschaft (Saarländische Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des	