

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



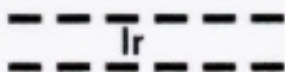
GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)



MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

a,E

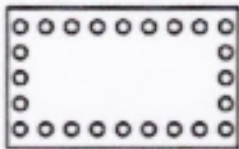
ABWEICHENDE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR. 10 BAUGB)



UNTERIRDISCHE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN, HIER:
WASSERLEITUNG DER WVO
(§ 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.25 A BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO
1.1 Zulässig sind:

1.2 Nicht zulässig sind:

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- siehe Plan
- 1. Wohngebäude
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1. Schank- und Speisewirtschaften
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 3. Anlagen für Verwaltungen
 - 4. Gartenbaubetriebe
 - 5. Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO	siehe Plan, die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none">1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	siehe Plan, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	siehe Plan, Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Süden ist angrenzend an die Ortsrandeingrünung eine Grenzbebauung zulässig. Ansonsten sind die Gebäude im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	siehe Plan, Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Nebenanlagen, Zufahrten und untergeordnete Vorhaben zulässig.
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	siehe Plan, Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.
6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB	siehe Plan, beidseitig des Leitungsverlaufes der WVO ist eine Schutzfläche von 4 m von Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Nebenanlagen und untergeordnete Vorhaben zulässig.
8. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird in Zisternen mit einem Speichervolumen von minimal 5 m3 zur Nutzung gespeichert, überschüssiges Niederschlagswasser wird auf den 3 kommunalen Parzellen 35/2, 36/2 und 37/2 in Flur 3 der Gemarkung Illingen versickert. Je Grundstück ist mindestens eine Zisterne zu errichten.
9. UNTERIRDISCHE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN, HIER: WASSERLEITUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	Im Geltungsbereich verläuft eine Fernversorgungsleitung DN 350 der WVO. Diese Leitung ist bei Baumaßnahmen zu beachten.
10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 21 BAUGB	Die im Plan eingezeichnete Fläche wird als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ zugunsten der WVO, die Betreiber der Wasserleitung ist, festgesetzt.
11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	Als Übergang zur freien Landschaft ist eine ca. 8 m breite Hecke aus Einzelbäumen und Sträuchern oder Obstbaumreihen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	siehe Plan.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Der Bebauungsplan „Steinertshaus II“ ersetzt den überplanten Teil des Bebauungsplanes „Steinertshaus“ in seinem Geltungsbereich.
- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
- und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Saarländische Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312).
 - Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 26.7.12 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinertshaus II“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 26.7.12 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Steinertshaus II“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.9.12 bis einschließlich 19.10.12 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 7.12.12. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 7.12.12 den Bebauungsplan „Steinertshaus II“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Steinertshaus II“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Illingen, den 10.12.12 Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.12 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Steinertshaus II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Illingen, den 13.12.12 Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „STEINERTSHAUS II“ MIT PARALLELER TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINERTSHAUS“ IN DER GEMEINDE ILLINGEN, ORTSTEIL ILLINGEN



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Illingen

An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

Stand der Planung:
07.11.2012, Sitzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter