

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

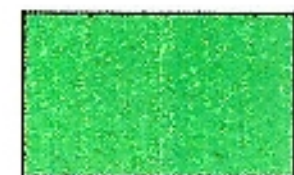
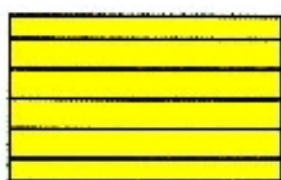
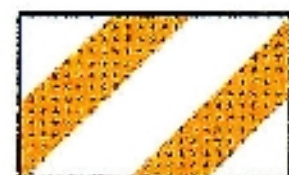
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



**GRZ 0,4**

**II**

**WH 5,40 M**



**KISPI**



**GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

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

**GRUNDFLÄCHENZAHL**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

**HÖHE BAUL. ANLAGEN, HIER: WANDHÖHE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

**BESCHRÄNKUNG DER ZAHL  
DER WOHNUNGEN**

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

**OFFENE BAUWEISE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

**BAUGRENZE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

**VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

**FUSS - UND RADWEGE**

**VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

**ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR  
DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON  
NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABFALL-  
UND WERTSTOFFCONTAINER**

(§ 9 ABS. 1 NR. 12 UND 14 BAUGB)

**TRAFO-STATION/ VERSICKERUNGSBECKEN/  
STANDPLATZ FÜR ABFALL- UND WERTSTOFF-  
CONTAINER**

**GRÜNFLÄCHEN ( Ö = ÖFFENTLICH, P = PRIVAT)**

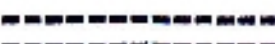
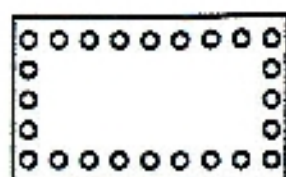
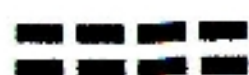
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

**KINDERSPIELPLATZ**

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-  
LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)



**M****MASSNAHMEN**

**MIT GEH.-FAHR.- UND LEITUNGSRECHTEN ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

**FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTEHEND)**

**GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)**

**GESCHÜTZTE BIOTOPE**  
(§ 25 SNG)

**ABFLUSSGRABEN OFFEN**

## **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 113),
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 8. Juli 1998 (Amtsblatt d. Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fas-

sung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994),

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zul. geänd. durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBl. I, S. 632),
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).



# **TEIL B: TEXTTEIL**

## **FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### **1.1 Baugebiet WA**

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO  
siehe Plan

##### **1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen**

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- 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 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### **1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen**

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig

- Anlagen für sportliche Zwecke.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### **2.1 Grundflächenzahl**

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,  
siehe Plan,

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert ist nur möglich, wenn die diese Flächen überschreitenden baulichen Anlagen zu 50% verglast sind (Wintergärten) oder diese überschreitenden baulichen Anlagen eine Dach- und Fassadenbegrünung aufweisen.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

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

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlage**

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan  
hier: Die Wandhöhe baulicher Anlagen wird auf max. 5,40 m, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten



Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, festgesetzt

siehe Plan,  
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

siehe Plan,  
hier: Hauptfirstrichtung,  
Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.  
Vortretende Gebäudeteile: gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen, die die südlich, südwestlich und die westlich liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, ausnahmsweise mit Gebäudeteilen, deren Oberfläche zu mehr als 50% verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden.  
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan,  
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen.  
Die Breiten der für Carports, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für Einzelgaragen und 6,00 m für Doppelgaragen nicht überschreiten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Danach gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch Anlagen für die Kleintierhaltung.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für gebäudebezogene Recycling-container.

siehe Plan,  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. drei Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte beschränkt ist.

siehe Plan,  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Die Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die gesamte Breite der Verkehrsfläche in den Haupterschließungsstraßen wird mit 8,0 m vermaßt. Davon entfallen 5,50 m auf die Fahrbahn. Die Fahrbahnbreite für untergeordnete Anliegerwege wird auf 3,00 m, für die Zufahrt aus der Brühlstraße auf 4,50 m festgesetzt. Die Breite der Fuß-/Radwege wird mit 2,50 m vermaßt. Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden als "Anlagewege" mit einer Breite von max. 2,50 m festgesetzt.
- Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

siehe Plan,  
Zweckbestimmung Trafo-Station  
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzten Fläche ist in Abstimmung mit der VSE die Errichtung einer Trafo-Station zulässig.

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination zu entflechten, d. h. Schmutzwasser (häusliches Abwasser) sowie Regenwasser (das von Dachflächen und Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser) sind in zwei getrennten Systemen zu erfassen und abzuleiten. Innerhalb des Planungsgebietes sind Tiefdrainagen vorzusehen, die in den Kanalgräben des Abwassernetzes angeordnet werden.

- siehe Plan,
- Im gekennzeichneten Bereich an der mittleren Hauptzufahrt zum Planungsgebiet ist die Errichtung eines Standplatzes für Abfall- und Wertstoff-container zulässig.
  - Im Bereich der öffentl. Grünflächen im südwestlichen Planungsgebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 Verdunstungs-/ Versickerungsgräben und -mulden sowie Verdunstungs-/ Versickerungsteiche festgesetzt, die entsprechend den §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB naturnah zu gestalten sind.
  - Im südlichen Planungsgebiet wird eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, die entsprechend den §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB naturnah zu gestalten ist.

siehe Plan:

- Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Einsaat von Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) als Unterpflanzung vorgesehen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünflächen zu einem Flächenanteil von 30 % intensiv mit Gehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
- Innerhalb der öffentl. Grünflächen sind Anlagewege und Kinderspielflächen zulässig.

siehe Plan:

- Alle Stellplätze, deren Zufahrten, sonstige Wege und Zugänge sowie Terrassen auf den privaten Grundstücken sowie die Fuß- und Radwege im gesamten Planungsgebiet sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine, unverfugtes Pflaster im Sandbett, breittufiges Naturstein- oder Betonpflaster) auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 21 und 93 Abs. 2 Nr. 4 LBO ist das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen für Brauchwasserzwecke zu speichern. Die Überläufe der Zisternen auf den im östlichen Planungsgebiet gelegenen Grundstücken sind an die anzulegenden offenen Abflusmulden im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche anzuschließen.
- Auf der im nordöstlichen Planungsgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist der nach § 25 pauschal geschützte Bereich der seggen- und binsenreichen Nasswiese auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.  
Mit Pflanzenmaterial aus den beiden von der Planung direkt betroffenen §-25 Biotopen sind auf der Fläche für Maßnahmen Initialpflanzungen durchzuführen. Durch Zuleitung von gesammeltem Schichtwasser bzw. unverschmutztem Niederschlagswasser ist eine dauerhafte Vernässung sowohl der Initialpflanzungen als auch der schon vorhandenen Nasswiese sicherzustellen. Zum Schutz der Biotope gegenüber der sich nach Westen anschließenden Wohnbebauung, ist entlang der westlichen Grenze dieser Fläche ein 5 m breiter Feldgehölzstreifen anzulegen.
- Auf der im südlichen Planungsgebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen bestehende Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.  
Alle gehölzfreien Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste im Raster von 2 x 2 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Gehölzbrachen mit Vernässungsbereichen im Planungsgebiet sind auf Dauer zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Die offenen, vernäbten Bereiche sind von aufkommenden Gehölzjungbewuchs freihalten.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen im Planungsgebiet mit Gebüsch und Feucht- bzw. Naßbereichen sind auf Dauer zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
- Die innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen vorhandenen Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind am gleichen Standort durch Neupflanzung einheimischer Obstbaumhochstämmen nachzupflanzen. Die Pflege der Obstwiese ist wieder aufzunehmen. Hierzu hat die Mahd der Wiese zweimal jährlich zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.
- Die im östlichen Planungsgebiet festgesetzten Flächen für Massnahmen sind zu 30 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste in einem Raster von 1,5 x 1,5 m einzugrünen.

### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

### 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

### 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

### 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

### 7. NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 14 BAUNVO

### 8. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

### 9. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

### 10. VERSORGUNGSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

### 11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

### 12. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG SOWIE DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

### 13. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

### 14. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG



## 15. LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

## 16. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

## 17. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

## 18. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Innerhalb dieser Flächen erfolgt die Anlage eines Abflußgrabens, der den Anschluß der Abflußmulde von der nördlich angrenzenden Fläche für Massnahmen zu der sich nach Süden anschließenden Massnahmenfläche herstellt. Die neu anzulegenden Abflußmulden sind naturnah zu gestalten und mit feuchtigkeitsverträglichen Gehölzen und Stauden aus der Pflanzliste zu bepflanzen.

siehe Plan:

Die gekennzeichneten Flächen werden zum Zwecke der Führung und Instandhaltung der Regenwasserleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Illingen belastet.

siehe Plan:

- Alle nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu 20% Flächenanteil intensiv zu begrünen.
- 30% der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen. Die Pflanzungen erfolgen in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m.
- Zur Eingrünung des Gesamtgebietes, zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und zur Durchgrünung des Baugebietes werden in den Übergangsbereichen zwischen Wohngebiet und Landschaft sowie innerhalb des Planungsgebietes breite Streifen mit Streuobstwiesen und Gehölzpflanzungen festgesetzt.
- Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes wird das wechselseitige Anpflanzen von standortgerechten Laubbaumhochstämmen in einem Abstand von max. 15 m festgesetzt; für diese Maßnahme sind Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm entsprechend der Pflanzliste zu wählen.
- Zur Begrünung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum wird die Anlage eines Pflanzbeetes von mindestens 8 qm Fläche je 4 Stellplätze festgesetzt. Jedes Pflanzbeet ist mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern sowie einem Laubbaum gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind einzugrünen. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.
- Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer im Planungsgebiet mit einer Dachneigung von weniger als 15° und mit mehr als 8 qm Grundfläche sind bodendeckend extensiv entsprechend Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.
- Im Bereich der im östlichen Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist die Anlage von offenen Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers der Außengebiete des Plangebietes zulässig.
- Für alle Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Sträucher und Bäume der nachfolgenden, beispielhaften Pflanzliste (Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes, Luzulo-Fagetum), einheimische Obstsorten sowie Rank-, Schling- und Klettergewächse verwendet werden:

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Filzrose
Hainbuche	Brombeere
Hartriegel	Himbeere
Hasel	Salweide
Eingr. Weißdorn	Hundsrose
Zweig. Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder	Vogelkirsche
Eberesche	Winterlinde
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
lokale, alte Obstsorten	
Rank-, Schling- und Klettergewächse	

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Die auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen im westlichen Planungsgebiet, sind die vorhandenen Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind am gleichen Standort durch Neupflanzung einheimischer Obstbaumhochstämmen nachzupflanzen.

Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde, Eigentümer) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Gemeinde - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn). Zur Gewährleistung der Durchführung des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB anstelle von Festsetzungen ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen Gemeinde und Eingriffsverursacher (Bauherr) abgeschlossen. Dieser Vertrag sieht für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich die Zahlung eines Geldbetrages pro qm überbaubarer Grundstücksfläche je Baugrundstück vor.

Der externe Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe erfolgt auf den folgenden gemeindeeigenen Parzellen, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen: 347/23, 666/23, 685/23, 22/1, 18, 718/17, 521/16, 13, 495/12, 10/1, 9/1, 8, 5/1, 189/28, 190/28, 188/28, 187/28, 185/28, 184/28, 172/28, 183/28 und der Parzelle 234/27. Insgesamt umfassen die Flächen für den Ausgleich, die derzeit als Grünland genutzt werden, eine Gesamtfläche von etwa 4 ha. Auf diesen Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Dazu sind 400 Obstbaumhochstämmen (StU 10-12, 2xv, alte Sorten) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Wiesen sind extensiv zu nutzen. Dies bedeutet eine zweimalige jährliche Mahd sowie die Abfuhr des Mähgutes von den Flächen, um deren Aushagerung zu unterstützen.

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

### GESCHÜTZTE BIOTOPE

GEM. § 25 SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ

siehe Plan,

Bei den im Plangebiet festgestellten Biotopen handelt es sich um seggen- und binsenreiche Nasswiesen, die sich im Bereich von flächig austretendem Schichtwasser entwickelt haben. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung der Biotope führen können, bedürfen der Ausnahme genehmigung durch die Oberste Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme genehmigung für die Inanspruchnahme der Biotope B1 und B2 gem. § 25 Abs. 1 SNG wird seitens der Gemeinde Illingen bei der Obersten Naturschutzbehörde beantragt.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

### DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHFARBE

Zulässig sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, die für den Einsatz solarthermischer und Photovoltaikanlagen optimal geeignet sind. Bei Garagen sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig, die entsprechend den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB extensiv zu begrünen sind.

- Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist. Die Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung richtet sich im einzelnen nach den technischen Erfordernissen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen. Die jeweiligen Hausgruppen müssen eine durchlaufende Trauf- und Firsthöhe besitzen.
- Zur Angleichung des Erscheinungsbild der Gebäude in der exponierten Hanglage sind aus stadtgestalterischen Gründen nur ortstypische naturrote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig.

### FASSADEN

Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortstypische

Materialien und Farben verwendet werden. Geschlossenen Fassadenflächen mit mehr als 30 qm sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Fassadengestaltung - d.h. die Fenster- und Türformate sowie Fassadengliederung, -oberfläche und -farbgebung - ist aufeinander abzustimmen.

### PHOTOVOLTAIK, BRAUCHWASSERERWÄRMUNG

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

### GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

### EINFRIEDUNGEN

Die privaten Grundstücksflächen zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen. Der Hofraum bzw. der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden. Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich dürfen in Form eines Zauns, einer naturnahen Trockenmauer, Hecke nicht höher als 150 cm ausgeführt werden.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan



## SCHUTZ DES MUTTERBODENS

gem. § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

## BAUMPFLANZUNGEN

- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
- Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
- Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

## REGENWASSERENTFLECHUNG/WASSEREINSPARUNG

- Im Rahmen des Aktionsprogramms "Aktion Wasserzeichen" des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr werden den Gemeinden für kommunale Maßnahmen der ökologischen Wasserwirtschaft - hier Regenwasserentflechtung - Zuschüsse in Höhe bis zu 50 % der Gesamtkosten zur Verfügung gestellt. Die Landeszuschüsse können die Gemeinden auch nutzen, um Regenwasserentflechtungsmaßnahmen in Privat-Haushalten finanziell zu fördern. Hierzu wird eine Einrichtung einer baubegleitenden Fachberatung seitens der Gemeinde angeregt.
- Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher, wie Zisternen, und Becken empfohlen. Weiterhin wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dienen.

## MUNITIONSFUNDE

Im Planungsgebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen der Fläche vor Beginn von Erdarbeiten wird daher empfohlen.

## EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

## HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit von anliegenden Karbontonen kann es durch den Rückstau von Niederschlagswasser temporär und lokal zu Oberflächenvernässungen kommen, die die Scherfestigkeit des Bodens sowie die Standfestigkeit des Baugrundes herabsetzen können. Zur Vermeidung von Hangrutschungen werden daher geeignete Maßnahmen im Untergrund (z.B. Entwässerung des Geländes durch die Anlage von Tiefdrainagen) sowie der Verzicht auf Regenwasserversickerungsmaßnahmen empfohlen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind durch entsprechende Fachplanungen zu ermitteln und im Zuge der Erschließung des Baugebietes umzusetzen.

## ENERGETISCH GÜNSTIGE BAUWEISE

Im Sinne einer ökologischen Bauplanung und -konstruktion sind folgende Aspekte zu beachten:

- Organisation der Bauform durch möglichst kleine Hüllflächen bei gegebenen Gebäudevolumen und Verminderung des Transmissionswärmebedarfs durch Vermeidung von "Kühlrippeneffekten" (Verzicht auf auskragende Bauteile);
- Orientierung der Grundrißorganisation und Gebäudeöffnungen an der Hauptwindrichtung;
- Orientierung der Hauptfassade und des Hauptflächenanteils der Fenster nach Süden;
- Optimierung der Grundrißdisposition durch energetisch günstige Anordnung unterschiedlich temperierter Räume (thermische Zonierung) sowie Anordnung von Pufferzonen wie Windfang, Wintergarten und Nebengebäude;
- Ausfertigung der nicht transparenten Außenbauteilen durch über die Wärmeschutzverordnung hinausgehenden Wärmeschutz.

## UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER

- Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig. Zur Erreichung eines optimalen Wirkungsgrades sollte die Installation solcher Anlagen auf einem nach Süden gerichteten Dach mit einer Dachneigung von 38° - 42° erfolgen. Die Errichtung o.g. Anlagen wird vom saarländischen Ministerium für Umwelt sowie vom Bundeswirtschaftsministerium finanziell gefördert.
- Die Hausheizung sollte über die Energieträger Gas, Nah-/ Fernwärme oder über Wärme aus Blockheizkraftwerken erfolgen und auf eine umweltfreundliche Raumwärmeerzeugung durch Niedertemperaturheizsysteme bzw. Brennwerttechnik ausgerichtet sein. Hierzu wird eine baubegleitende Fachberatung seitens der Gemeinde empfohlen.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 26.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stockberg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 04.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Illingen, den 6.7.01

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde im Zeitraum vom 05.06.1998 bis 12.06.1998 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 04.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 26.05.1998 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.06.1998 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.11.1998 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.12.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 03.07.1998 bis einschließlich 03.08.1998 öffentlich ausgelegen (§ 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 25.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 04.12.2000 den geänderten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 13.12.2000 an der Aufstellung des Bebauungspla-

nes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.05.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2000 bis einschließlich 26.01.2001 erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 17.05.2001 den Bebauungsplan "Am Stockberg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Illingen, den 12.6.01

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Illingen, den 12.6.01

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 4.7.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

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

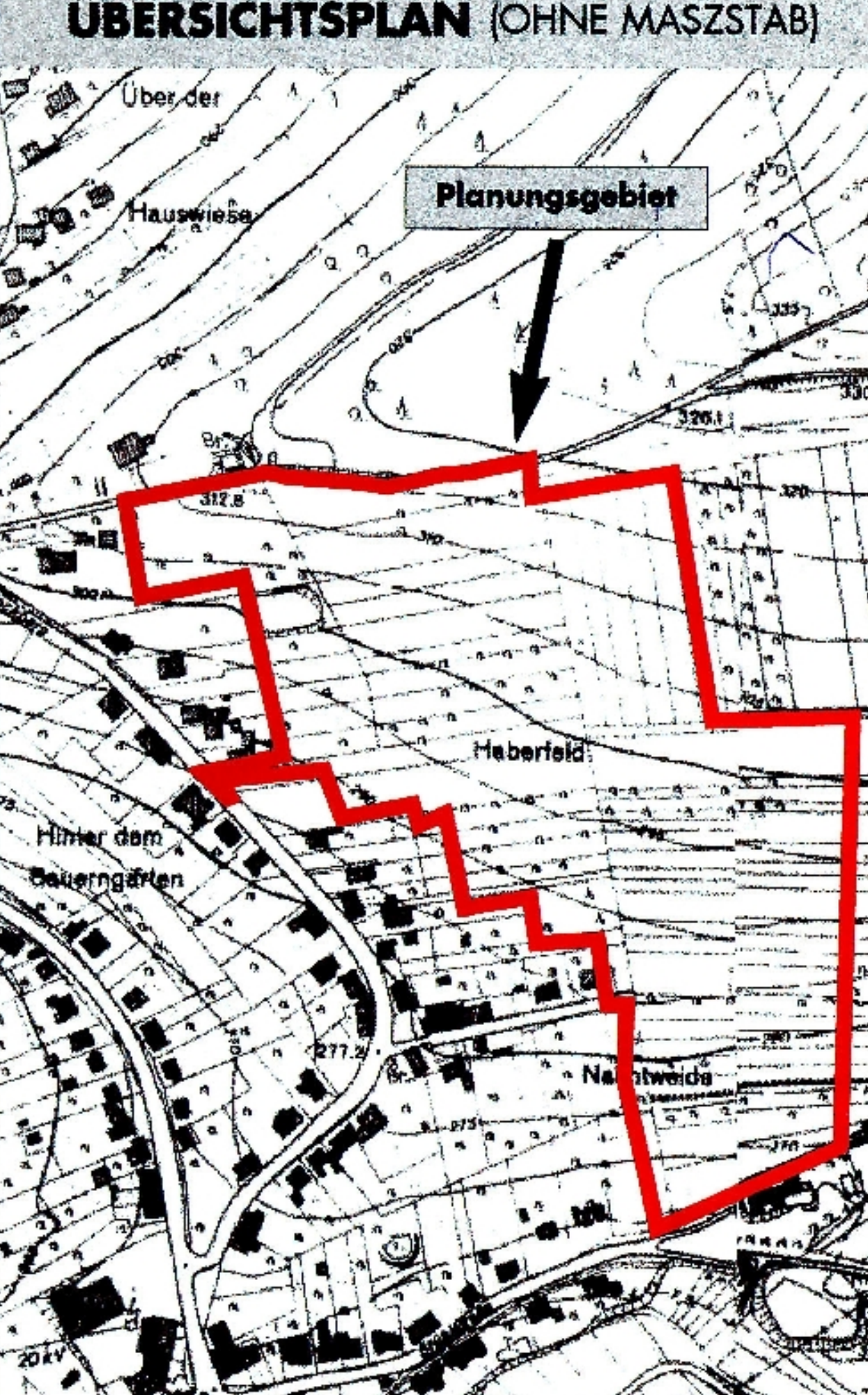
Illingen, den 6.7.01

## BEBAUUNGSPLAN

# "AM STOCKBERG"

## DER GEMEINDE ILLINGEN

### ÜBERSICHTSPLAN (OHNE MASZSTAB)



M = 1: 1000 im Original

Verkleinerung DIN A 3 o. Mst

0 10 50 100

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ILLINGEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. ULRICH GROSS

GRÜNORDNUNG: DIPL.-GEOR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN: GISELA DEBOLD

▲ MAI 2001 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG MBH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TEL: 06825/4061-100, FAX: 06825/4061-110