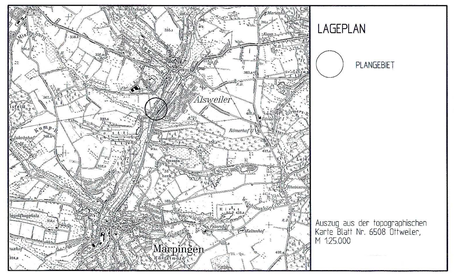
BEBAUUNGSPLAN "MUEHLENSTRASSE"
IN DER GEMEINDE MARPINGEN, ORTSTEIL ALSWEILER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Wohnungen	Traufhöhe bergseits/Traufhöhe talseits
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

2 Wo — 1.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (i.V. § 17 und 19 BauNVO)

(0,8) — 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (i.V. §§ 17 und 20 BauNVO)

II+DG — 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO (i.V. § 2 Abs. 4 LBO) — Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze, zzgl. Dachgeschoss

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Traufhöhe in Meter — Bergseits gemessen von OKFF-EG bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut; Talseits gemessen von Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

Bergseits 4,05 Talseits 6,85

2.4.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss = OKFF-EG — Angaben in Meter über NN, zwingend festgesetzt

OKFF-EG = 288,79

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

3.1 OFFENE BAUWEISE

E — 3.2 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D — 3.3 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H — 3.4 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

3.5 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG

38° — 3.6 DACHNEIGUNG § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 1 und Abs. 5 LBO

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4.1 BAUGRENZEN

5. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜN — 5.1 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

GRÜN — 5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (i.Vm. § 8a BNatSchG und § 11 f SNG)

7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

7.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GA — 8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

8.2 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

G=285,33 — 8.3 FESTSETZUNG DER GELÄNDEHÖHE IN METER ÜBER NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 4 Abs. 2 LBO) (Abweichungen von bis zu 0,20 m von den angegebenen Geländehöhen sind zulässig)

8.4 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

HNr — 8.5 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE MIT HAUSKOORDINATEN

8.6 BESTEHENDE GEBÄUDE, GGF. MIT HAUSNUMMER

8.7 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

6,00 — 8.8 MASSANGABE IN METER

XX — 8.9 ANGABE DER HÖHE IN METER ÜBER NN

8.10 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

8.11 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, bestehend

8.12 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, geplant

2% bzw. 1:2,4 — 8.13 ANGABE DER GELÄNDENEIGUNG MIT RICHTUNG

8.14 BESTEHENDE BÖSCHUNGEN

8.15 BESTEHENDE BÄUME

8.16 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

8.17 BESTEHENDE FLUTMULDE DES ZWECKVERBANDES "ILLERNATURBEUNG"

AUSWAHLLISTE (PFLANZARTEN) FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

A) HOCHSTÄMME

WUCHSHÖHE: > 20 m

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

WUCHSHÖHE: 10 m - 20 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasus	Kirsche
Salix caprea	Saalweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide

WUCHSHÖHE: < 10 m

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica	Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

B) STRÄUCHER UND HEISTER

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus mas	Kornell-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

C) KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Hedera helix	Efeu	(Selbstklimmer)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	(Selbstklimmer)

GRÜNDLAGEN ZUR PLANERSTELLUNG

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, 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

MASSNAHMEN IM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenGE) in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, 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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993

BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.1996

SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft vom 19.03.1993

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I. V. M. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zugelassen (§ 13 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO sind eingeschränkt bis maximal 30 m² Grundfläche nur außerhalb der hintergestellten privaten Grundstücken zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Ausnahmen von den in Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebenanlage des Hauptgebäudes sowie für die von Denkmalschutz betroffenen Gebäuden zulässig.

1.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

1.3.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen sind jeweils die Höhenkoten der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF-EG) in Plan festgesetzt.

1.3.2 Benachbarte Gebäuden haben in der Höhenlage und in der Baufluchtgleiche Bedingungen hinsichtlich der Höhe der Einfahrt, der Traufhöhe, der Dachneigung und dergleichen zu erfüllen. Garagenzufahrten dürfen eine Neigung von 15 % nicht überschreiten.

1.3.3 Von den Festsetzungen der Ziffer 1.3.1 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO ausgenommen.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1 Garagen sind nur in den in Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.6.1 Zur Wiederherstellung des Retentionsraumes wird die HQ-50-Linie gemäß Plan an die neu anzulegende Böschung angepaßt.

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG und § 11 SNG

1.7.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Von den Oberbodenerdmassen ist eine fachgerechte Bodenlockerung in den betroffenen Teilbereichen der privaten Grundstücken durchzuführen.

1.7.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

1.7.3 Je Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte und einheimische Laubbaumhochstämme anzupflanzen. Arten sind der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen.

1.7.4 Auf den Böschungen innerhalb der privaten Grundstücken sind dichte, möglichst zusammenhängende Heckenkomplexe aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste) anzusaatzen. Zur Gewährleistung der Verbindung zu den jeweiligen tiefer gelegenen Grundstücksbereichen sind Aussparungen in einer Breite von mindestens 150 m durch die Heckenkomplexe zulässig.
Anwendung ist wird ermöglicht, die Fließgewässerunterhaltungen gewährleisten mit einem Nachbarungrundstück zu installieren, um den gelockerten Zusammenhang des Heckenkomplexes zu gewährleisten?

1.7.5 Der Bereich zwischen dem Alsbach und den privaten wie öffentlichen Grünflächen wird für Mühlenbrmen im Zusammenhang mit der Sicherstellung der § 8a Zweckverband Entsäuerung der Verfügung gestellt.
Landschaftsgestaltungsplan ist eine Beeinträchtigung dieses Bereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. strukturreiche Bauzaun ausschließen).
Die Fläche ist gemäß den Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplanes für das Gewässerrandstreifenprogramm "Ist" zu behandeln. Über eine eventuell durchzuführende punktuelle Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze darf keine weitere Nutzung auf dieser Fläche stattfinden.

1.7.6 Die in Plan ausgewiesenen Laubgehölze sind zu erhalten. Nicht direkt betroffene Gehölz- und Vegetationsflächen sind gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 generell zu schützen.

1.7.7 Der jeweils über HQ 50 tauchende gefangene Auebereich der privaten Grünflächen ist von jeglicher Bebauung und Befestigung sowie Geländeaufschüttungen zur Aufrechterhaltung des Retentionsraumes bei Hochwasser freizuhalten.

1.7.8 Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. Februar eines Jahres durchzuführen.

1.7.9 Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 8 a Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG den Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab wird die zulässige Grundfläche gemäß § (i.v. Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG) herangezogen.

1.7.10 Der nicht als Garten genutzte Teil des Auebereiches in den privaten Grünflächen ist als extensive Wiese zu nutzen, wobei eine 1 bis 2malige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist, oder sie sind durch Unterlassung oder Beschränkung von Pflegemaßnahmen zu Wiesenbrachen, feucht-frischen Hochstaudenfluren oder Gehölzsukzession zu entwickeln. Die Ausbringung von Düngemitteln ist zu unterlassen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 93 ABS. 1 UND 2 LANDESBAUORDNUNG - LBO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 93 ABS. 5 LBO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der in Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Die in Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.
Für Wintergärten (Anbauten) die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zuverzücht für die Dachflächen, die der Erschließungsstraße zugeordnet sind, verbindlich. Das Gleiche gilt für Garagen, die an der Grenze erstellt werden.

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Gauben- oder Schleppgauben sowie Dachliegefenster zulässig. Die gesamte horizontale Länge der einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 DACHEINDECKUNG

2.4.1 Grundsätzlich sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachziegeln zugelassen. Die Farbe ist in rotfarben bis braunen Tönen zu halten.

2.5 KNIESTÖCKE

2.5.1 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 100 m zulässig. Die angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von OK-Rohdecke bis OK-Fußboden.

2.6 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind ortsfarbene Putze zulässig. Die Gebäude können teilfädig mit Holz verkleidet werden. In Sockelbereich werden Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichen Materialien und angrenzenden Klinkern zugelassen. Kunststoffmaterialien sind generell unzulässig. Ausgenommen sind auch reine Holzhäuser - diese Aussage bezieht sich insbesondere auf die Außenfassade.

2.7 EINFREIDUNGEN

2.7.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten sind Einfriedungen unzulässig.

2.8 STÜTZMAUERN

2.8.1 Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind mit baptlanzlichen Böschungen zu überwinden (vgl. Pflanzliste).

2.9 AUFFÜLLUNGEN

2.9.1 Das Baugebiet kommt in einem Stellung zu liegen, es daß zur Bebauung eine Geländemodellierung erforderlich wird. Für die Höhenlage der Gebäude ist dabei die vorhandene Verkehrsmitte (westl/Ausgebaut) in Bebauungsplan sind die Geländehöhen an der Hinteren Baugrenze festgesetzt. Abweichungen von bis zu 0,20 m von der in Plan angegebenen Geländehöhe sind zulässig. Danach ist ein Plateau mit einer Neigung von 3 % zum Alsbachbt hin herzustellen. Anschließend ist der nach vorhandene Höhenunterschied mit einer Böschung von 1 : 2 oder flacher zu überwinden. Der Böschungsfuß muß deutlich vor der im Bebauungsplan markierten Hochwasserlinie liegen (Anmerkung von der Mühlenstrasse aus gesehen).

2.9.2 Zur Herstellung eines bebaubaren Geländeniveaus ist eine Geländemodellierung wie im Bebauungsplan dargestellt durchzuführen. Dabei sind vorhandene Böschungsbereiche anzuschneiden und abzutragen. Die aufzufüllende Material muß geeignet sein (Anmerkung bodenmechanisches Gutachten erforderlich), die Auffüllung vorzunehmen und die notwendige Verdichtung zur Bewerkstelligung der erforderlichen Bodenkennwerte zur Hochgründung eines Wohngebäudes zu erreichen. Der Einbau des Materials muß ständig von einem zugelassenen geotechnischen Institut überwacht werden.

2.10 ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

2.10.1 Zur Entsorgung des Vorfluters und der Kanalisation sind auf jeweiß Baugrundstücke je m² versiegelter Fläche 30 Liter anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser entweder durch Zisternen oder Brauchwasserbehälter oder Kiesbiete oder einer Kombination aus diesen zurückzuhalten (Anmerkung: Es wird empfohlen, daß Niederschlagswasser wiederzuverwenden z. B. zur Toilettenspülung, oder zur Gartenbewässerung). Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nur in offenen Mulden und Gräben zulässig.

2.11 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND DERGLEICHEN

2.11.1 Zufahrten, Wege, Stellplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, soweit sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich sind. § V. m. § 21 Abs. 2 LBO.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von etwa 1,2 ha umfassende, nach Südosten und Dalles zum Alsbach hin abfallende Plangebiet schließt sich an den Südwestrand der Siedlungsfläche des Ortsteils Alsweiler an.

2. BESTEHENDE PLANERISCHE SITUATION

Das Plangebiet ist in gegenwärtig gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marpingen vom 20.07.1980 bereits als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan steht somit in Einklang mit den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich durch die nordwestlich und westlich vorbeifließende Mühlenstrasse sowie den zur Alten Mühle führenden Weg im Süden bzw. Südwesten. Nach Dalles bzw. Südostens hin wird das Plangebiet durch die Alsbachaue begrenzt. Hier wurde eine größere Fläche bereits an den Zweckverband Entsäuerung zur Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen abgetreten, die im Zusammenhang mit dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu sehen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Ministerium des Innern des Saarlandes darauf hingewiesen, daß innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit Munitionsfunden zu rechnen ist. Aus diesem Grund ist dafür zu sorgen, daß möglichst 8 Tage vor Beginn der jeweiligen Erdarbeiten der Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert wird. Gegebenenfalls erfolgt dann Mühlenbrmen bereits im Rahmen der von der eigentlichen Bebauung entsprechenden Geländemodellierung durch den Planungsträger.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

In als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Plangebiet sollen nur Wohngebäude mit einer Dachneigung von 38° und maximal 2 Vollgeschossen sowie einem zustimmfähigen Dachgeschoss in offener Bauweise zugelassen werden. Neben einem Bereich für Einzelhäuser sind auch Bereiche für Doppelhäuser und Bereiche für Hausgruppen festgelegt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Gebäudehöhen sind in Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umgehen. Zudem wird der sparsamen und sinnvollen Bebauung der Mühlenstrasse in Ortsteil Alsweiler einer verkehrsmäßigen Nutzung durch dieselbige Bebauung zugeführt. Zur Herstellung eines bebaubaren Geländeniveaus muß eine Geländemodellierung durchgeführt werden. Dabei sind vorhandene Böschungsbereiche anzuschneiden und abzutragen. Das aufzufüllende Material muß zur Auffüllung geeignet sein, um die notwendige Verdichtung zur Bewerkstelligung der erforderlichen Bodenkennwerte zur Hochgründung eines Wohngebäudes zu erreichen. Hierzu wird ein geotechnisches Gutachten erstellt, das Auskunft über den Baugrund und die Versickerung gibt. Weiter wird der Einbau des Materials wird dabei permanent von einem zugelassenen geotechnischen Institut überwacht. Die Anlagung des Gebäudes soll entsprechend der auf dieser Bebauungsplan aufgeführten Profile erfolgen. Bei der Sicherstellung angegebenen Böschungsneigung von 1:4 kann in der Ausführungsplanung eine Terrassierung im Gelände.
Um den Ausbaumeto so gering wie möglich zu bisanpruchten, müssen die Gebäude sehr nah an die Mühlenstrasse zu stehen kommen. Dieses positiven Aspekt stellt bedauerlicherweise der Verlust der Binnenschlämme einfluss der Mühlenstrasse entgegen. Der Planungsträger räumt allerdings dem Hochwasserschutz einen höheren Stellenwert ein und versucht, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan diesen Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend zu kompensieren. Um ferner das Landschaftsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen, werden Bergseits und talseits die Traufhöhen begrenzt.
Zur Vermeidung einer unerwünschten Unterkellerung sowie einer Störung des Erscheinens des Ortsteils Alsweiler, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit in der Regel 1 bis 2 Wohnungen pro Wohngebäude besteht, wird die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt. Somit ist sowohl eine städtebauliche Erhöhung des gedachten Wohngebietes in die gewachsene Siedlungsbereichstreit und der Charakter Alsweilers erhalten werden, als auch das Verkehrsaufkommen in der Mühlenstrasse eingegrenzt werden.

4. VERKEHR

Die vorhandene Mühlenstrasse sowie der zur Alten Mühle führende Weg werden als Erschließungsstraßen genutzt. Da die Dimension der Mühlenstrasse auch für den in Zuge der Wohnbebauung zunehmenden Verkehr ausreicht, sind neue Erschließungseinrichtungen nicht erforderlich. Im Plangebiet sind ferner entsprechende Flächen für Garagen und Stellplätzen ausgewiesen. Der gegenwärtig fließende Verkehr über die Mühlenstrasse wird nicht beeinträchtigt.

5. ÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das in der naturnahtuiii