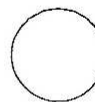


LAGEPLAN



PLANGEBIET

Auszug aus der topographischen Karte Blatt Nr. 6508 Ottweiler, M 1:25.000

AUSWAHLLISTE (PFLANZARTEN) FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

A) HOCHSTÄMME

B) STRÄUCHER UND HEISTER

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 | Salweide |
| Salix daphnoides | Reifweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Salix viminalis | Korbweide |

WUCHSHÖHE: < 10 m

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

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Cornus mas | Kornell-Kirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyraeaster | 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

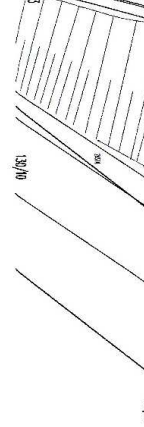
| | | |
|-----------------------------|------------------|--|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe | (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich) |
| Hedera helix | Efeu | (Selbstklimmer) |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber | (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich) |
| Parthenocissus quinquefolia |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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 -1990

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- 1.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB



2 Wo

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
i.V.m. § 17 und 19 BauNVO
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 und
§ 20 BauNVO i.V.m. § 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

0,4



II+DG

Bergseits 4,05
Talseits 6,85

OKFF-EG = 288,79

- 2.4.1 Maximale Traufhöhe in Meter
Bergseits: gemessen von OKFF-EG bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
Talseits: gemessen von OKFF-KG bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 2.4.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss = OKFF-EG
Angaben in Meter über NN, zwingend festgesetzt

3. BAUWEISE

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

3.1 OFFENE BAUWEISE



3.2 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



3.3 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



3.4 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



3.5 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG



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

38°

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

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



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.V.m. § 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



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

130/20



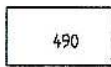
8.2 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

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



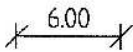
8.5 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE
Mit Flurstücksnummer



8.6 BESTEHENDE GEBÄUDE, GGF. MIT HAUSNUMMER



8.7 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



8.8 MASSANGABE IN METER

20,24

8.9 ANGABE DER HÖHE IN METER ÜBER NN



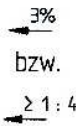
8.10 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG
DES MASSES DER NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO



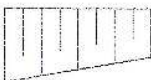
8.11 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, bestehend



8.12 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, geplant



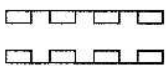
8.13 ANGABE DER GELÄNDENEIGUNG MIT RICHTUNG



8.14 BESTEHENDE BÖSCHUNGEN



8.15 BESTEHENDE BÄUME



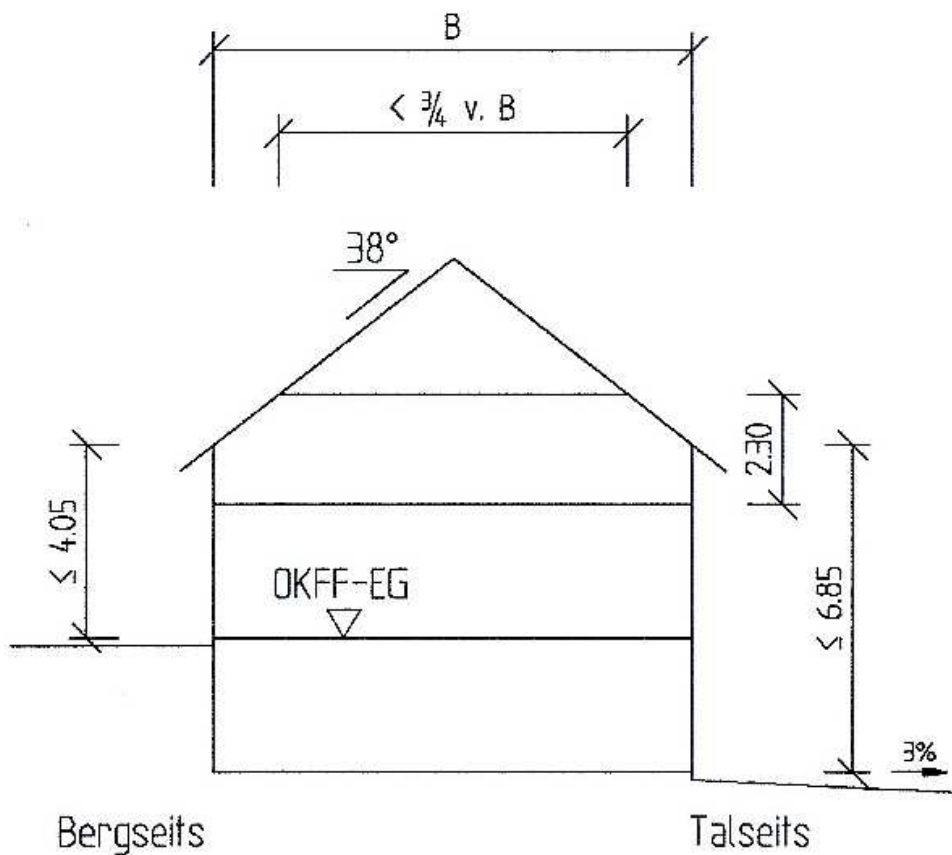
8.16 MIT GEH-, FAHR- UNED LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



8.17 BESTEHENDE FLUTMULDE DES ZWECKVERBANDES "ILLRENATURIERUNG"

Traufhöhenbegrenzung im Schnitt (Beispiel)

M 1:200



GRUNDLAGEN 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 (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993

MASSNAHMEN ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – Verordnung über die bauliche 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 (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1991, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf den 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

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

112 Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zugelassen (§ 13 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

113 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche nur außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zugelassen (§ 4 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

121 Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Festsicherungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes sowie für Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig.

1.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 2 I. V. M. § 9 ABS. 2 BAUGB

131 Für die Höhe der baulichen Anlagen sind jeweils die Höhenkoten der Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens (DKFF-EG) im Plan festgesetzt.

132 Benachbarte Garagen haben in der Höhenlage und in der Bauflucht gleiche Bedingungen hinsichtlich der Höhe der Einfahrt, der Traufhöhe, der Dachneigung und dergleichen zu erfüllen. Garagenzufahrten dürfen eine Neigung von 15 % nicht überschreiten.

133 Von den Festsetzungen der Ziffer 131 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

141 Garagen sind nur in den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

151 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

161 Zur Wiederherstellung des Retentionsraumes wird die H2-50-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

171 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Vor dem Oberbodeneinbau ist eine tiefdringende Bodenlockerung in den betroffenen tiefen Talbereichen der privaten Grünflächen durchzuführen.

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

173 Je Baugrunderück sind mindestens 2 standortgerechte und einheimische Laubbaumhochstämme anzupflanzen. Arten sind den auf dem Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten zu entnehmen.

174 Auf den Böschungen innerhalb der privaten Grünflächen sind dichte, möglichst zusammenhängende Heckenkomplexe aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste) anzulegen zur Gewährleistung der Verbindung zu den jeweiligen tiefer gelegenen Grundstücksbereichen sind Fußwege in einer Breite von maximal 150 m durch die Heckenkomplexe zulässig. (Anmerkung Es wird empfohlen, die Fußwegverbindungen gemeinsam mit einem Nachbargrundstück zu realisieren, um den geforderten Zusammenhang des Heckenkomplexes zu gewährleisten).

175 Der Bereich zwischen dem Abtsch und den privaten wie öffentlichen Grünflächen wird für Maßnahmen in Zusammenhang mit der Renaturierung der II. dem Zweckverband (Inaturierung) zur Verfügung gestellt. Während der Geländemodellierung ist eine Beeinträchtigung dieses Bereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. stabiler Bauzaun) auszuschließen. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplanes für das Gewässerstandsretentionsprogramm "II" zu behandeln. Über eine eventual durchzuführende punktuelle Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze hinaus darf keine weitere Nutzung auf dieser Fläche stattfinden.

176 Die im Plan ausgewiesenen Laubgehölze sind zu erhalten. Nicht direkt betroffene Gehölz- und Vegetationsflächen sind gemäß RAS-EG 4 und DIN 18970 generell zu schützen.

177 Der gemäß der H2-50 hochwasser gefährdete Ausbereich der privaten Grünflächen ist von jeglicher Bebauung und Befestigung sowie Geländeaufschüttungen zur Aufrechterhaltung des Retentionsraumes bei Hochwasser freizuhalten.

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

179 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 § 11 a Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG herangezogen.

1710 Der nicht als Garten genutzte Teil des Ausbereiches 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 Gehölzakkreszenz 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

211 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

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

2.3 DACHAUFBAUTEN

231 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Gebel- oder Schleppgauben sowie Dachziegelstühle zulässig. Die gesamte horizontale Länge einer Traufseite zugeordneter Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufbreite nicht überschreiten.

2.4 DACHEINDECKUNG

241 Grundsätzlich sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zugelassen. Die Farbe ist in rötlichen bis braunen Tönen zu halten.

2.5 KNESTÜCKE

251 Kniestücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von OK-Rohdecke bis OK-Fußplatte.

2.6 AUSSENWÄNDE

261 Für die Gestaltung der Außenwände sind erdfarbene Putze zulässig. Die Gebäude können teilweise mit Holz verkleidet werden. Im Sockelbereich werden Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichen Materialien und unglasierten Klinkern zugelassen. Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig. Ausgeschlossen sind auch reine Holzhäuser – diese Aussage bezieht sich insbesondere auf die Außenfassade.

2.7 INFRIEDUNGEN

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

2.8 STÜTZMAUERN

281 Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind mit bepflanzen Böschungen zu überwinden (vgl. Pflanzliste).

2.9 AUFFÜLLUNGEN

291 Das Baugelände kommt in einem Stelhang zu liegen, so daß zur Bebauung eine Geländemodellierung erforderlich wird. Für die Höhenlage der Gebäude ist dabei die vorhandene Verkehrsartlage ausschlaggebend. Im Bebauungsplan sind die Geländehöhen an der hinteren Baugrenze festgesetzt. Abweichungen von bis zu 0,20 m von der im Plan angegebenen Geländehöhe sind zulässig. Danach ist ein Plateau mit einer Neigung von 3 % zum Abschnitt hin herzustellen. Anschließend ist der nach vorhandene Höhenunterschied mit einer Böschung von 1 : 2 oder flacher zu überwinden. Der Böschungfuß muß deutlich vor der im Bebauungsplan markierten Hochwasserlinie liegen (Anmerkung: von der Mühlenstrasse aus gesehen).

292 Zur Herstellung eines bebaubaren Geländeevans ist eine Geländemodellierung wie im Bebauungsplan dargestellt durchzuführen. Dabei sind vorhandene Böschungsbereiche anzuschneiden und abzutropfen. Das aufzuliegende Material muß geeignet sein (Anmerkung: bodenmechanische Gutachten erforderlich), die Auffüllung vorzunehmen und die notwendige Verdichtung zur Bewerkstelligung der erforderlichen Bodenverhältnisse zur Flachgründung eines Wohngebäudes zu erreichen. Der Aufbau des Materials muß ständig von einem zugelassenen geotechnischen Institut überwacht werden.

2.10 ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGS- WASSER

2.10.1 Zur Entlastung des Vorfluters und der Kanalsalzen sind auf jedem Baugrundstück je m² versiegelte Fläche 30 Liter anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser entweder durch Zisternen oder Brauchwasserbehälter oder Kleinflechte oder einer Kombination aus diesen zurückzuführen (Herleitung). Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser wiederzuverwenden, z. B. zur Toilettenspülung oder zur Gartensprengung). Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nur in offenen Müden und Gräben zulässig.

2.11 STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND DERGLEICHEN

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von etwa 12 ha umfassende, nach Südosten und Osten zum Alsbach hin abfallende Plangebiet schließt sich an den Südwestrand der Siedlungsfläche des Ortsteils Alswelter an.

2. BESTEHENDE PLANERISCHE SITUATION

Das Plangebiet ist im gegenwärtig gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marpingen vom 25.07.1980 bereits als bestehende Wohnfläche ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan stellt somit in Einklang mit den Ausweisungen des vorhandenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 2 BauGB. Beschränkt wird der räumliche Geltungsbereich durch die nordwestlich und westlich verlaufende Mühlenstrasse sowie den zur Alten Mühle führenden Weg im Süden bzw. Südwesten. Nach Osten bzw. Südosten hin wird das Plangebiet durch die Alsbach begrenzt. Hier wurde eine größere Fläche bereits an den Zweckverband Kläranlage zur Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen abgetreten, die in 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 Kampfmittelbesorgungsdienst angefordert wird. Gegebenenfalls erfolgt diese Maßnahme bereits im Rahmen der vor der eigentlichen Bebauung erforderlichen Geländebereinigung, durch den Planungsträger.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

Im als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Plangebiet stellen nur Wohnbauten mit einer Dachneigung von 30° und maximal 2 Vollgeschossen sowie einen ausbaufähigen 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 definiert. Durch die Ausweisung von Doppelhäusern und Hausgruppen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen. Zudem wird die derzeitige einseitige Bebauung der Mühlenstrasse im Ortsteil Alswelter einer wirtschaftlicheren Nutzung durch beidseitige Bebauung zugeführt. Zur Herstellung eines bebaubaren Geländeeveaus muß eine Geländemodellierung durchgeführt werden. Dabei sind vorhandene Böschungsbereiche anzuschneiden und abzutrapfen. Das aufzufüllende Material muß zur Auffüllung geeignet sein, um die notwendige Verdichtung zur Bewerkstelligung der erforderlichen Bodenkenneiwerte zur Flachgrundung eines Wohngebäudes zu erreichen. Hierzu wird ein geotechnisches Gutachten erstellt, das Auskunft über den Baugrund und die Versickerung geben wird. Der Bau des Materials wird dabei innerhalb von einem zugelassenen geotechnischen Institut überwacht. Die Anlegung des Geländes soll entsprechend der auf diesem Bebauungsplan aufgeführten Profile erfolgen. Bei der tatsächlich angelegten Böschungshöhe von 14 kann in der Ausführungsplanung eine Terrassierung erfolgen.

Um den Auenbereich so gering wie möglich zu beanspruchen, müssen die Gebäude sehr nah an die Mühlenstrasse zu stehen kommen. Diesem positiven Aspekt steht bedauerlicherweise der Verlust der Birkenhochstämme entlang der Mühlenstrasse entgegen. Der Planungsträger kann allerdings durch Hochwasserschutz einer höheren Siedlerwert ein und versucht, durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen diesen Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend zu kompensieren. Um fern der Landschaftsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen, werden bergseitig und talwärts die Traufkanten begrenzt. Zur Verminderung einer ungewünschten Unschräglung sowie einer Störung des Ortsbildes des Ortsteils Alswelter, 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 soll sowohl eine städtebauliche Entlastung des gesamten Wohngebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet und der Charakter Alswelters 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 im Zuge der Wohnbebauung zunehmenden Verkehr ausreicht, sind keine Erschließungsrichtungen nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine entsprechende Flächen für Garagen und Stellflächen ausgewiesen. Der gegenwärtig fließende Verkehr über die Mühlenstrasse wird nicht beeinträchtigt.

5. ÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das in der naturräumlichen Einheit 19 "Saar-Nehe-Bergland" und hier innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 190 "Prins-Bües-Hügelland" liegende Plangebiet gründet auf den Schichten des Untereozänen, den Küssen Schichten (Tuff). Die Gesteine der Küssen Schichten sind zum größten Teil aus Ton- und Siltschichten zusammengesetzt. Das Plangebiet im Tal des Alsbachs ist durch mehr oder weniger sandige, feuchte, teilweise grundwasserbenutzte und relativ fruchtbare Auelehme, die aus den quartären Tuffablängen entstanden sind, gekennzeichnet.

Der den städtischen Rand des Plangebietes bildende Alsbach ist laut Gewässerplanke Karte des Saarlandes von 1990 mit II (= mäßig belastet) eingestuft. Das Untersuchungsgebiet ist in der Aue durch einen relativ hohen Grundwasserstand gekennzeichnet, was unter anderem durch den frischen bis sehr feuchten Charakter der Röhren und Hochstauden deutlich wird. In ihnen finden sich darüber hinaus einzelne kleine, stark vernässte Stellen. Aus diesem Grunde wird ein ausreichender Abstand der vorgesehenen Bebauung zum Gewässer eingehalten. Dazu wurde bereits ein breiter Uferstreifen an den Zweckverband Kläranlage übergeben.

Klimatologisch dient der Aueraum als Ablufbahn der Kaltluftmassen aus den benachbarten Hängen. Mesoklimatische Änderungen sind im Untersuchungsgebiet durch die bauliche Erschließung nicht zu erwarten. Lediglich in lokalen Klimateken können sich Änderungen bemerkbar machen, denn durch versiegelte Flächen entstehen im allgemeinen höhere Temperaturen als durch unversiegelte.

Der räumliche Geltungsbereich, zwischen der Mühlenstrasse und dem Alsbach, besteht größtenteils aus einem Mosaik zahlreicher mehr oder weniger großer Gehölz-, Brachen- und Hochstaudenstrukturen des Tales und der Aue. Daran anschließend finden sich Ruderalfluren, Sträucher, Wege und im Anschluss an die Wohnbebauung, Zier- und Nutzgärten.

Gemäß § 10 Siedlungsraumschutzgesetz (SNG) handelt es sich bei der Realisation dieses Bebauungsplanes um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Durch entsprechende Bebauung (Hausgruppen und Doppelhäuser = sparsamer Umgang mit Grund und Boden), Abkehr eines größeren Areals zugunsten von Maßnahmen der Grünanlieger sowie weitestgehend biologische Festsetzungen in Bebauungsplänen (Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, Erhaltungs- und Pflegegebote) ist der Ausgleich hinsichtlich herbeigeführt werden.

So soll zur Wiederherstellung des ursprünglichen Retentionsraumes die HD-50-Linie gemäß der Flächentstellung an die neu anzulegende Böschung angepaßt werden. Hierdurch kann insgesamt eine Vergrößerung des Retentionsvolumens erreicht werden.

Auf der Basis der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Zweckverband Kläranlage der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Realisierung des südlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden alten Mühlgrabens kompensiert werden (§ 11 Abs. 1 SNG). Hierzu soll mit den entsprechenden Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

6. VER- UND ENTWASSERUNG

Die Ver- und Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Ver- und Entwässerungsrichtungen des angrenzenden Siedlungsgebietes.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Während die Schmutzwässer in den vorhandenen Abwasserkanal eingeleitet werden, erhalten die zukünftigen Grundstücksanlagen Vorgaben zum Sammeln des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers (vgl. Ziffer 2.10 der technischen Festsetzungen zum Bebauungsplan). Das zurückzuführende Volumen ist abhängig vom Versiegelungsgrad gemäß dem Verursacherprinzip. Wer also weniger versiegelt, muß weniger Rückhaltevolumen schaffen. Dabei besteht die Möglichkeit, entweder eine Zisterne, einen Brauchwasserbehälter oder einen Kleinflechte oder eine Kombination aus diesen als Rückhalt zu installieren. Empfohlen wird seitens des Vorhabenträgers, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wiederzuverwenden, z. B. zur Toilettenspülung oder zur Gartensprengung. Ein Überlauf zum Vorfluter ist vorzusehen. Die Ableitung hat allerdings zur Böschung hin in offenen Müden oder Gräben zu erfolgen. Die Böschungen sind dabei bei Bedarf mit Stenschüttungen gegen Auskolkungen zu sichern. Anschließend erfolgt eine breitflächige Versickerung über die beliebte Bodenzone. Zur Verlegung eines Schmutzwasserkanals wird in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ebenfalls entlang der geplanten Böschungskante eine mit einem Geländegeschütz zu belastende Ebene in einem Bereich m eingehalten. Diese Bereiche dürfen überbaut werden.

Der Zweckverband Kläranlage ist beabsichtigt, darüber hinaus, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem etwa parallel zum Alsbach verlaufenden fischen Müde/Graben aufzufangen und den Überlauf an die bereits erstellte Flußmulde im Süden des Plangebietes anzuschließen.

Das von den Wohngrundstücken abgeleitete Oberflächenwasser ist auf dem in Besitz des Zweckverbandes Kläranlage befindlichen Überfluter zurückzuführen. Die Rückhalteflächen sind in Anlehnung an die sich durch die Oberflächenwasserentleitung ergebende Geländeentwicklung vorzuziehen.

7. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Siedlung des Saarlandes Entwurf vom 10.05.1996 ist die Gemeinde Marpingen Bestandteil des ländlichen Raumes der Ortsteil Alswelter ist als Teil des Nahbereichs des Untereozänen Marpingen charakterisiert.

Auf Grund der Nachfrage nach Wohnflächen und im Zuge der Eigenentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Marpingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der Mühlenstrasse im Ortsteil Alswelter. Die Umsetzung dieses Vorhabens entspricht dabei den besonderen Zielen für die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes. Die Planung orientiert sich an den bestehenden Grundrissen und Ortslytischen Siedlungsformen, wobei auch auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit der Bauwerke geachtet wird. So schließt sich das Plangebiet zwischen den Ortsteilen und die Gebäude der Alten Mühle im Südwesten an und bewirkt somit eine geschlossene Siedlungsform. Hierdurch wird der Abnundung der Ortslage grund-sätzlicher Vorrang vor der Ausdehnung in den weiteren Außenbereich gesichert. Insgesamt entspricht die Planung eher bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnflächen, die der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichendem preiswerten Wohnraum im ländlichen Raum des nördlichen Saarlandes dient. Wichtiger Effekt dieser Realisation ist die Vermeidung des Abwärtens insbesondere der jungen Bevölkerungsschichten aus diesem strukturell schwächeren ländlichen Raum in die bereits überlasteten Agglomerationsräume. Darüber hinaus wird der Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten durch die Planung von Wohnbauten für altersgerechtes Wohnen in dem für Hausgruppen vorgesehenen Plangebietsbereich Rechnung getragen. Somit soll die Voraussetzung für ein Miteinander von jungen und älteren Bevölkerungsschichten, die unabhängig und selbständig ihr Leben bestreiten können, geschaffen werden.

Die Kartengrundlage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

St. Wendel,

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde hat am 08.05.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.08.1996 bzw. nach Änderung des räumlichen Geltungsbereiches am 22.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).

Marpingen, d. 8.12.97



- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.08.1996 bis einschließlich 04.09.1996 bzw. nach Änderung des räumlichen Geltungsbereiches vom 02.12.1996 bis einschließlich 17.12.1996 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Marpingen, d. 8.12.97



- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.05.97 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Diese Beteiligten hatten Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 23.07.97 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 03.08.97 mitgeteilt.

Marpingen, d. 8.12.97



- Der Gemeinderat hat am 23.07.97 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des landschaftlichen Planungsskizzen hat in der Zeit vom 22.03.97 (Arbeitstag) bis einschließlich 22.10.97 (Arbeitstag) öffentlich ausliegen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 12.09.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.97 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen etwa 6000 Briefe, Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 25.11.97 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung (Abwägung) wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 07.11.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Marpingen, 8.12.97



- Der Gemeinderat hat am 05.11.97 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Marpingen, 8.12.97



- Dieser Bebauungsplan wurde dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr am 18.12.97 angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, 10.12.97
Az: C 11-6650/97 Hs/30



- Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wird hiermit ausgedrückt (§ 10 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB).

Marpingen, 19.12.97



- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.12.97 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 Sätze 1, 2 und 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsrügen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanansatzung in Kraft getreten (§ 12 Sätze 4 und 5 BauGB).

Marpingen, 19.12.97



Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

| | | | | | |
|---|--|-------------------------|------------------|-------------|------------|
| F | | | | | |
| E | | | | | |
| D | | | | | |
| C | | | | | |
| B | | | | | |
| A | Abweisung öffentlicher Grünfläche in Bereich der Zweckerbsenstraße | 05.12.97 | Wachowski J | Bard H. J. | |
| Index | Art der Änderung | Datum | Gestrichelt von | geprüft von | |
| <p>Frage: BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENSTRASSE" IN DER GEMEINDE MARPINGEN, ORTSTEIL ALSWEILER</p> <p>Aufgaben: Marpingen</p> <p>Bauwirtschaftsgesellschaft mbH Marpingen Ulexwelerstraße 11 66634 MARPINGEN</p> <p style="text-align: right;">05. und Unterschrift</p> | | | | | |
| <p>Inhalt: BEBAUUNGSPLAN Entwurf</p> <p>Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung WALTER SCHRÖDER Dipl.-Ing. FH Heinrich-Haase-Strasse 3a 66916 WÄLDENRUP Tel. 06373/1753 Fax 4993</p> <p style="text-align: right;">Tel. 06895/1760 Fax 06895/1760</p> | | | | | |
| | Datum | Zeichen | M 1500 | Anlage | Blattgröße |
| Aufgenommen | 1996 | Trapp, P. | | 01 | 804x1503 |
| Bearbeitet | Juli 97 | Schröder, W., Bard H.J. | reinen 015.12.97 | | |
| Gezeichnet | Aug. 97 | Wachowski J. | 2 | | |
| Geprüft | Dez. 97 | Schröder, W., Bard H.J. | Ameresch | 01 | 96/0266SL |