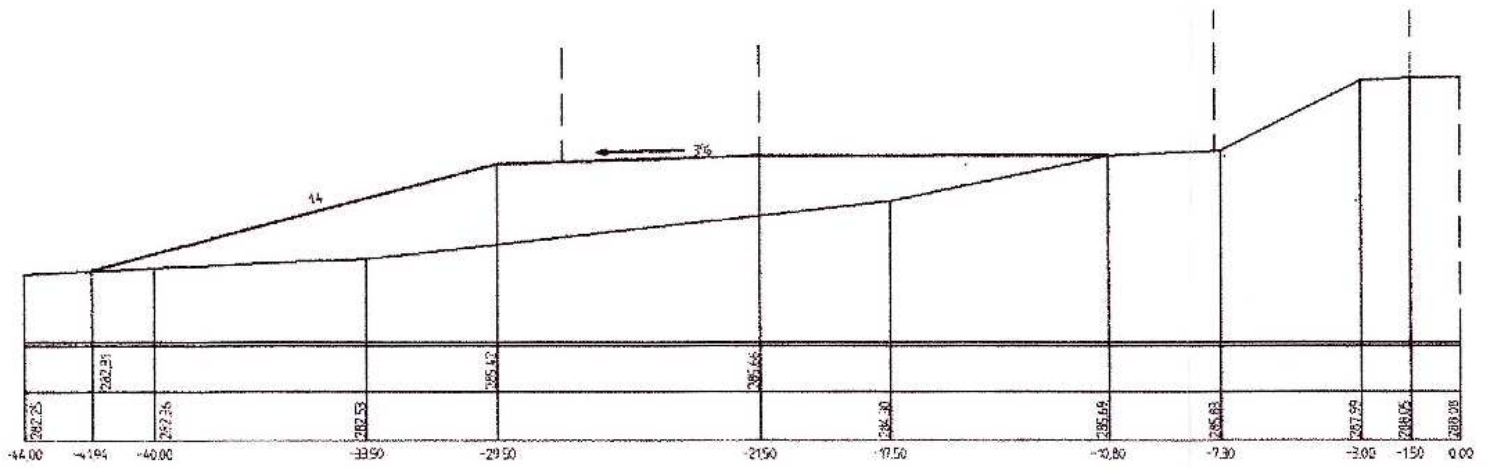
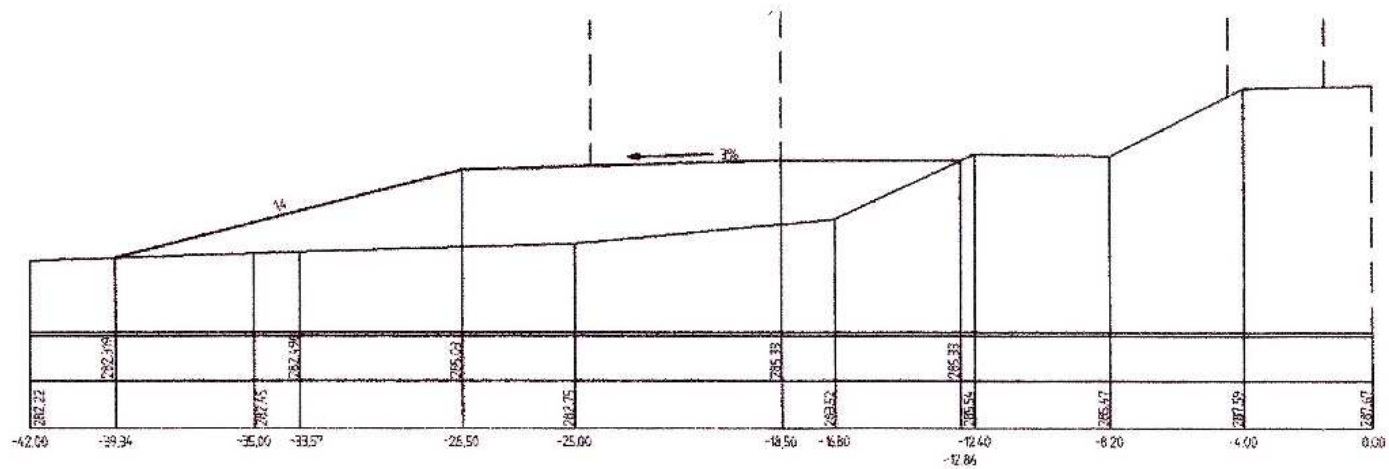


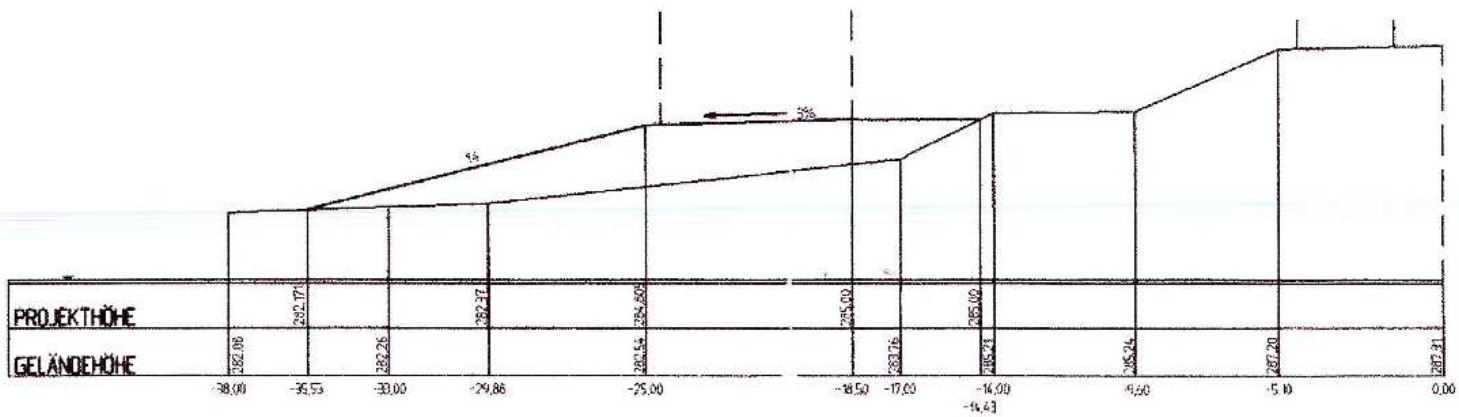
SYSTEMSCHNITT I - I



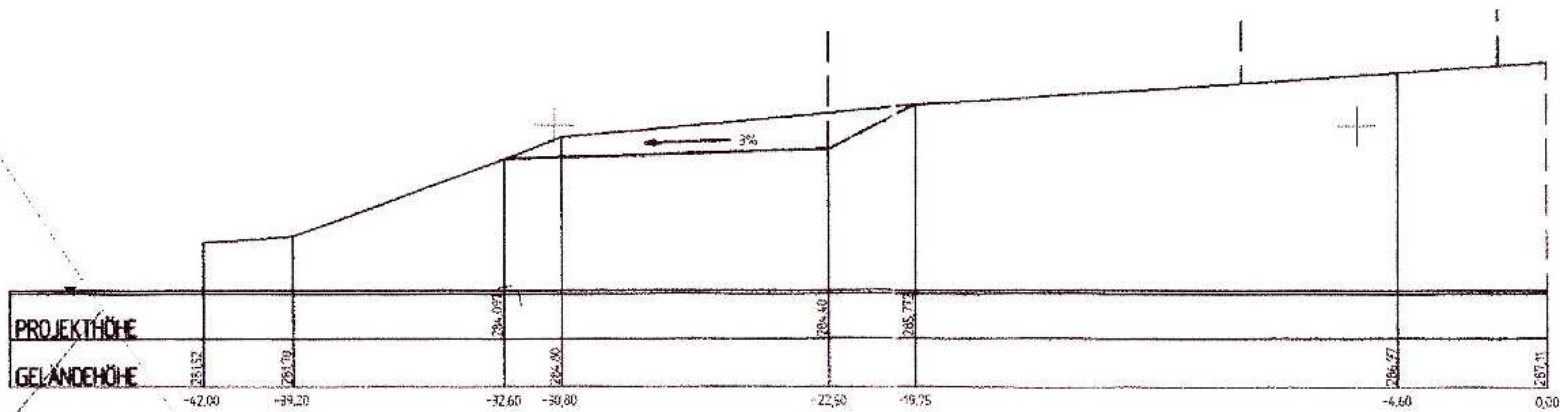
SYSTEMSCHNITT II - II



SYSTEMSCHNITT III - III



SYSTEMSCHNITT IV - IV



SYSTEMSCHNITT V - V

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 -1990

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse; -
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	TRAUFHÖHE



2 Wo

0,4



III

Bergseits 4,50

a



22-48°

— — .



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. 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
Drei Vollgeschosse Höchstgrenze,

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

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE

3.2 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG

3.3 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

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE **ÖG**

5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE **PG**

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

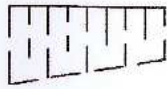
7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

7.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN



8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



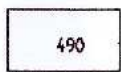
8.1 GEPLANTE BÖSCHUNG



8.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB DER GRÜNFLÄCHEN



8.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB



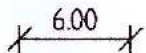
8.4 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE Mit Flurstücksnummer



8.5 BESTEHENDE GEBÄUDE, GGF. MIT HAUSNUMMER



8.6 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



8.7 MASSANGABE IN METER



8.8 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB



8.9 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, bestehend



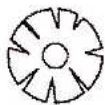
8.10 HOCHWASSERLINIE, HQ 50, geplant



8.11 KANALVERLAUF § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB



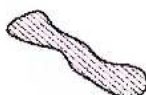
8.12 BESTEHENDE BÖSCHUNGEN



8.13 BESTEHENDE BÄUME



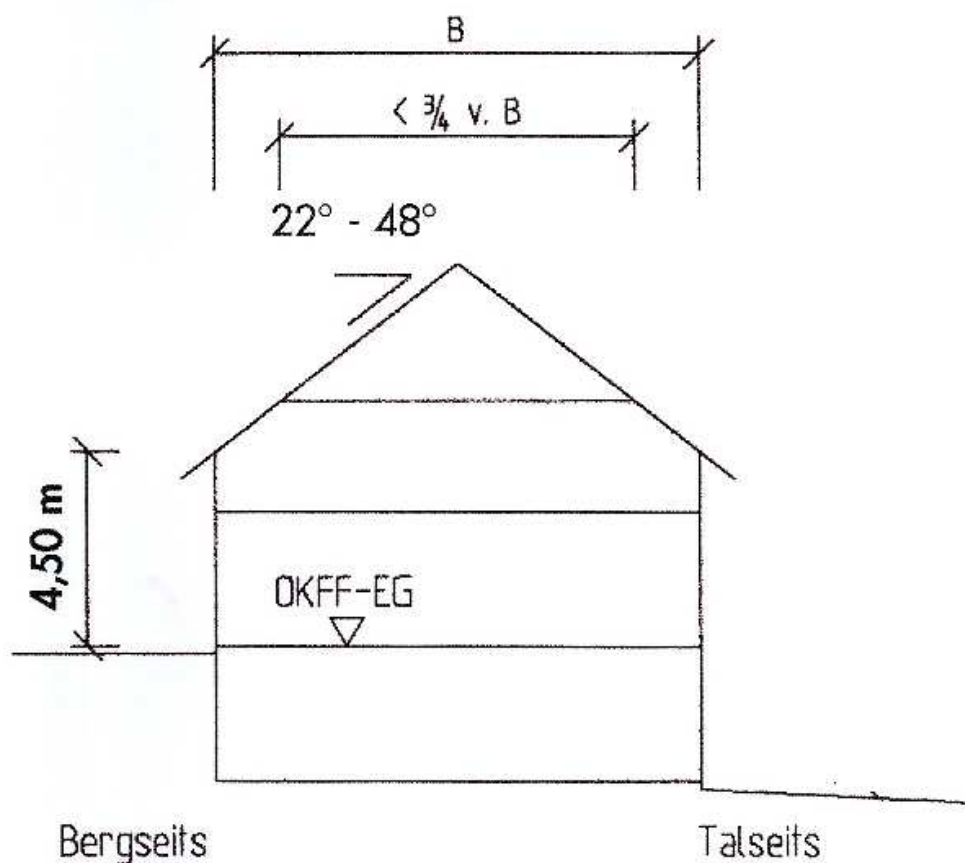
8.14 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB

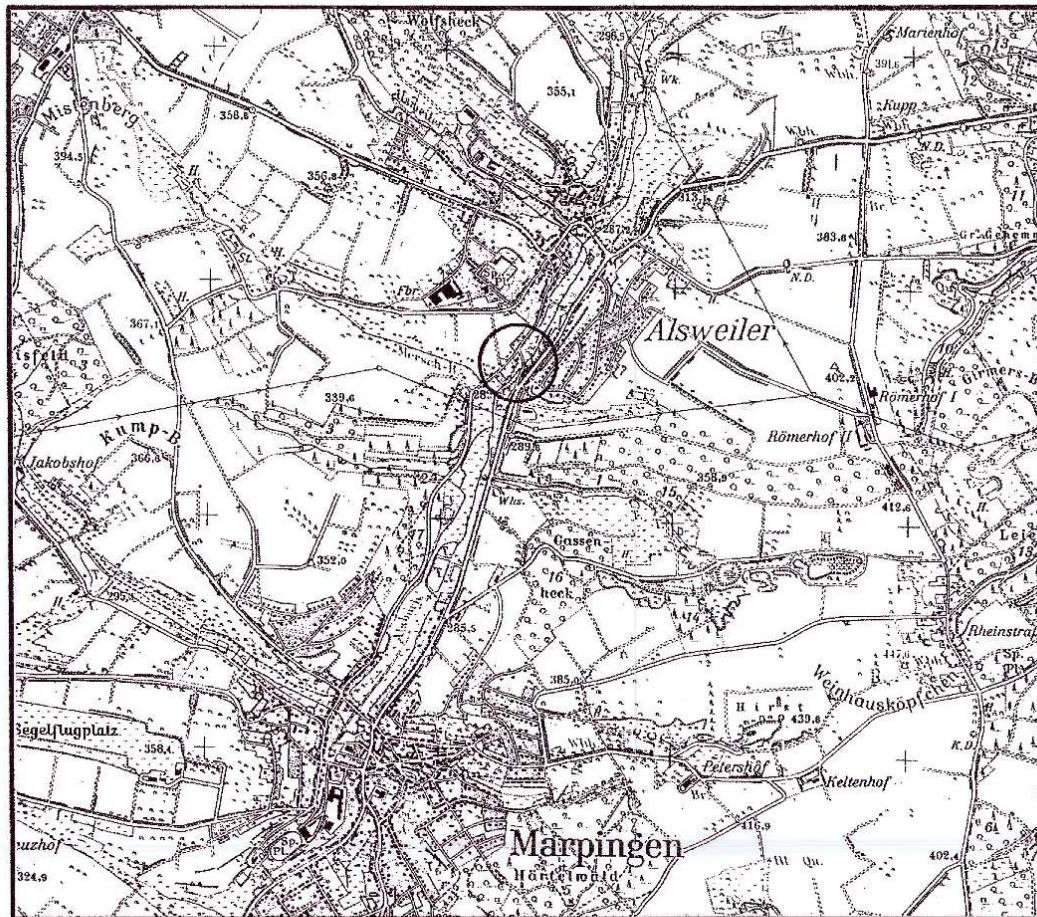


8.15 BESTEHENDE FLUTMULDE DES ZWECKVERBANDES "ILLRENATURIERUNG"

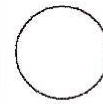
Traufhöhenbegrenzung im Schnitt (Beispiel)

M 1:200





LAGEPLAN



PLANGEBIET

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

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	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

B) STRÄUCHER UND HEISTER

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 pyrastrer	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	(Selbsklimmer)
Lonicera caprifolium	Jelängerjellieber	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(Selbsklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	(Selbsklimmer)

GRUNDLAGEN ZUR PLANERSTELLUNG

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geän-
dert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom
22. April 1993 (BGBl. I S. 486),

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvordnung
(PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September
1998 (BGBl. I S. 1966),

die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Ge-
setz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),

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).

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 eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche nur
außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen 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 im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Einstrichungen 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

1.3.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen sind jeweils die Höhenkoten der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF-EG) festgesetzt. Die
OKFF-EG wird auf maximal 0,5 m über Straßenbelag der Mühlenstraße festgesetzt.

1.3.2 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.

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 innerhalb der überbaubaren Fläche, im Bereich der festgesetzten Flächen für Garagen, zulässig. Zwischen Garage und
Verkehrsfäche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 HOCHSTZULÄSSIGE 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 HG-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 abzuschleichen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Vor dem
Oberbodeneinbau ist eine tiefgründige Bodenlockerung in den betroffenen tiefen Talbereichen der privaten Grünflächen 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 Grünflächen sind dichte, möglichst zusammenhängende Heckenkomplexe aus standortge-
rechten und einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste) anzulegen. Zur Gewährleistung der Verbindung zu den jeweiligen hier gelegenen
Grundstücksbereichen sind Fußwege in einer Breite von maximal 1,50 m durch die Heckenkomplexe zulässig.
(Anmerkung: Es wird empfohlen, die Fußwegeverbindungen gemeinsam mit einem Nachbargrundstück zu realisieren, um den geforderten
Zusammenhang des Heckenkomplexes zu gewährleisten).

1.7.5 Der Bereich zwischen dem Alsbach und den privaten wie öffentlichen Grünflächen wird für Maßnahmen im Zusammenhang mit der
Renaturierung der II. im Zweifelsfall "liniaturung" 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 Gewässerlandschaftsprogramm "II" zu behandeln.
Über eine eventuell durchzuführende punktuelle Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze hinaus darf keine weitere Nutzung auf dieser
Fläche stattfinden.

1.7.6 Die im Plan ausgewiesenen Laubgehölze sind zu erhalten. Nicht direkt betroffene Gehölz- und Vegetationsflächen sind gemäß
RAS-LG 4 und DIN 49220 generell zu schützen.

1.7.7 Der jenseits der HG 50 beidseitig gelegene 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 § 8 a Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG
re eingesetzt.

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 Gehölz Sukzession zu entwickeln. Die Ausbringung von
Düngemitteln ist zu unterlassen.

1.8 BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
zulässig. Der Grenzabstand darf für Hauptgebäude bis auf 3 m unterschritten werden. Die Errichtung von Garagen im Grenzabstand ist bis zu einer
maximalen Höhe von 3,50 m, bezogen auf Oberkante Straßenbelag Mühlenstraße, zulässig.

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

2.1 DACHFORMEN

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

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Die Dachneigung wird mit 22-49° festgesetzt. 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. Dächer mit einer Dachneigung < 22° sind extensiv zu begrünen.

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Giebel- oder Schiepgauben sowie Dachfenster 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 Dachsteinen zugelassen. Die Farbe ist in rötlichen bis braunen Tönen
zu halten.

2.5 KNESTÖCKE

2.5.1 Kniestöcke 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

2.6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind erdfarbene Putze zulässig. Die Gebäude können teiltätig mit Holz verkleidet werden. Im
Sockelbereich werden Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichen Materialien und unglasierten Klinkern zugelassen. Kunststoff-
materialien sind generell unzulässig.

2.7 EINFRIEDUNGEN

2.7.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Bauflächen bzw. den straßenseitigen Gebäudflächen sind
Einfriedungen unzulässig.

2.8 AUFFÜLLUNGEN

2.8.1 Das Baugebiet kommt in einem Steilhang zu liegen, so daß zur Bebauung eine Geländemodellierung erforderlich wird. Für die Höhenlage
der Gebäude ist dabei die vorhandene Verkehrsanlage ausschlaggebend. Dennoch ist ein Plateau mit einer Neigung von 5 % zum
Alsbachtal hin herzustellen. Anschließend ist der noch vorhandene Höhenunterschied mit einer Böschung von 1:2 oder flacher zu über-
winden. Der Böschungfuß muß deutlich vor der im Bebauungsplan markierten Hochwasserlinie liegen (Anmerkung: von der
Mühlenstraße aus gesehen).

2.9 ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGS- WASSER

2.9.1 Zur Entlastung des Vorfluters und der Kanalisation sind auf jedem Baugrundstück je m² versiegelter Fläche 20 Liter anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser entweder durch Zisternen oder Brauchwasserbehälter oder Kleinfleiche oder einer Kombination aus diesen zurückzuhalten (Anmerkung: Es wird empfohlen, daß Niederschlagswasser wiederzuverwenden, z. B. zur Toilettenspülung oder zur Gartensprengung). Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nur in offenen Mäulen und Gräben zulässig.

2.10 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND DERGLEICHEN

2.10.1 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 (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 Margingen vom 25.07.1980 bereits als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Begrenzt 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 Alsbachau begrenzt. Hier würde eine größere Fläche bereits an den Zweckverband Lirnenulnung 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert wird. Gegebenenfalls erfolgt diese Maßnahme bereits im Rahmen der vor der eigentlichen Bebauung erforderlichen Geländemodellierung durch den Planungsträger.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

Im als "Allgemeines Wohngebiet" nach §4 BauNVO ausgewiesenen Plangebiet sollen nur Wohngebäude mit einer Dachneigung von 22-48° und maximal 3 Vollgeschossen in abwechselnder Bauweise zugelassen werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Geschößflächenzahl von 0,8 definiert. Zudem wird die derzeitige einseitige Bebauung der Mühlenstrasse im Ortsteil Alswelter einer wirtschaftlicheren Nutzung durch beidseitige Bebauung zugeführt. Zur Herstellung eines bebauten Geländeneiveaus muß eine Geländemodellierung durchgeführt werden. Dabei sind vorhandene Böschungsbereiche anzuschneiden und abzuflachen. Das aufzufüllende Material muß zur Auffüllung geeignet sein, um die notwendige Verdichtung zur Bewerkstelligung der erforderlichen Bodenkennwerte zur Rückführung eines Wohngebietes zu erreichen. Hierzu wird ein geotechnisches Gutachten erstellt, das Auskunft über den Baugrund und die Versickerung geben wird. Der Einbau des Materials wird dabei permanent von einem zugelassenen geotechnischen Institut überwacht. Die Anlage des Gebietes soll entsprechend der auf diesem Bebauungsplan aufgeführten Profile erfolgen. Bei der bacheits angegebenen Böschungseignung 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. Diesen positiven Aspekt steht bedauerlicherweise der Verlust der Bienenhochstämme entlang 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, wird bereits die Traufhöhe begrenzt.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Störung des Ortsbildes des Ortsteiles 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 Einbindung des geplanten 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 Dimensionen der Mühlenstrasse auch für den in Zuge der Wohnbebauung zunehmenden Verkehr ausreicht, sind neue Erschließungseinrichtungen nicht erforderlich. Im Plangebiet sind ferner ersparungsfähige 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-Nahe-Bergland" und hier innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 190 "Prins-Bles-Hügelland" liegende Plangebiet gründet auf den Schichten des Unterliessenden, den Kusteler Schichten (Tuff). Die Gesteine der Kusteler Schichten sind zum größten Teil aus Ton- und Schluffsteinen zusammengesetzt. Das Plangebiet im Tal des Alsbachs ist durch mehr oder weniger sandige, leuchtende, teilweise grundwasserbeeinflusste und relativ fruchtbare Auelehne, die aus den quartären Täufüllungen entstanden sind, gekennzeichnet.

Der den südöstlichen Rand des Plangebietes bildende Alsbach ist laut Gewässergüterkarte des Saarlandes von 1990 mit I (= maßig belastet) eingestuft. Das Untersuchungsgebiet ist in der Aue durch einen relativ hohen Grundwasserstand gekennzeichnet, was unter anderem durch den frischen bis sehr leichten Charakter der Brachen und Hochtaiden deutlich wird. In ihnen finden sich darüber hinaus einzelne kleine, stark verseelte Stellen. Aus diesem Grunde wird ein ausreichender Abstand der vorgesehenen Bebauung zum Gewässer eingehalten. Dazu wurde bereits ein breiter Uferandstreifen an den Zweckverband Lirnenulnung abgetreten.

Klimatologisch dient der Aueraum als Ablufbahn der Kaltluftmassen aus den benachbarten Hängen. Mesoklimatische Änderungen sind in Untersuchungsgebiet durch die bauliche Erschließung nicht zu erwarten. Lediglich in lokalen Kleinklimate 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 Hochtaidenstrukturen des Tales und der Aue. Daran anschließend finden sich Ruderalfluren, Straßen, Wege und, im Anschluß an die Wohnbebauung, Zier- und Nutzgärten.

Gemäß § 9 Saarländisches Naturschutzgesetz (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), Abkehrung eines größeren Areals zugunsten von Maßnahmen der Lirnenulnung sowie weitestgehende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan (Sammeln und ggf. Verwenden von Niederschlagswasser, Erhaltungs- und Pflanzgebote) soll der Ausgleich hinreichend herbeigeführt werden.

So soll zur Wiederherstellung des ursprünglichen Referenzraumes die HQ-50-Linie gemäß der Planfeststellung an die neu anzulegende Böschung angepaßt werden. Hierdurch kann insgesamt eine Vergrößerung des Referenzvolumens erreicht werden.

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

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen des angrenzenden Siedlungsbereiches.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Während die Schmutzwässer in den vorhandenen Abwasserkanal eingeleitet werden, erhalten die zukünftigen Grundstückseigentümer Vorgaben zum Sammeln des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers (vgl. Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan). Das zurückzuhaltende Volumen ist abhängig vom Versiegelungsgrad gemäß dem Vorversickerungsmaß. Wie also weniger versiegelt, muß weniger Rückhaltevolumen schaffen. Dabei besteht die Möglichkeit, entweder eine Zisterne, einen Brauchwasserbehälter oder einen Kleinfleiche 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 Mäulen oder Gräben zu erfolgen. Die Böschungen sind dabei bei Bedarf mit Stängelschulungen gegen Auskolkungen zu sichern. Anschließend erfolgt eine breitflächige Versickerung über die belastete Bodenzone. Zur Verlegung eines Schmutzwasserkanals wird in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bacheits entlang der geplanten Böschungstrasse eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche in einer Breite von 4,00 m eingetragen. Diese Bereiche dürfen überbaut werden.

Der Zweckverband Lirnenulnung beabsichtigt darüber hinaus, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem etwa parallel zum Alsbach verlaufenden flachen Mulde/Graben aufzufangen und den Überlauf an die bereits erstellte Rinnrinne in Süden des Plangebietes anzuschließen.

Das von den Wohngrundstücken abgelassene Oberflächenwasser ist auf dem im Besitz des Zweckverbandes Lirnenulnung befindlichen Uferstreifen zurückzuhalten. Die Rückhaltemaßnahmen sind in Anlehnung an die sich durch die Oberflächenwasserentleitung ergebende Geländeentwicklung vorzunehmen.

7. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Siedlung des Saarlandes (Entwurf vom 10.05.1996) ist die Gemeinde Margingen Bestandteil des ländlichen Raumes. Der Ortsteil Alswelter ist als Teil des Nahbereichs des Unterraumes Margingen charakterisiert.

Auf Grund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und im Zuge der Eigenentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Margingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der "Mühlenstrasse" im Ortsteil Alswelter. Die Umsetzung dieses Vorhabens entspricht dabei den besonderen Zielen für die Siedlungsentwicklung des ländlichen Raumes. Die Planung orientiert sich an den bestehenden Ortsgrundrissen und ortstypischen Siedlungsformen, wobei auch auf eine den Bestand angepaßte Maßstäblichkeit der Bauwerke geachtet wird. So schließt sich das Plangebiet zwischen den Ortsteilen und die Gebäude der Alten Mühle in Alswelter an und bewirkt somit eine geschlossene Siedlungseinheit. Hierdurch wird der Abrundung der Ortslage grundsätzlicher Vorrang vor der Ausdehnung in den weiteren Außenbereich eingeräumt.

Insgesamt entspricht die Planung einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, die der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichenden preiswerten Wohnraum im ländlichen Raum des nördlichen Saarlandes dien. Wichtiger Effekt dieser Realisation ist die Verhinderung des Abwanderns insbesondere der jungen Bevölkerungsschichten aus diesem strukturell schwächeren ländlichen Raum in die bereits überlasteten Agglomerationsräume. Darüber hinaus wird der Zuwachs der älteren Bevölkerungsschichten durch die Planung von Wohngebäuden für altersgerechtes Wohnen in den für Hausgruppen vorgesehenen Plangebietsbereich Rechnung getragen. Somit soll die Voraussetzung für ein Miteinander von jungen und älteren Bevölkerungsschichten, die unabhängig und selbständig ihr Leben betreiben können, geschaffen werden.

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

St. Wendel,

(VERTRETER DES ZUSTÄNDIGEN KATASTERAMTES)

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 Abs. 2 BauGB).
- 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).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.05.97 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Diese Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 05.11.97 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 05.03.97 mitgeteilt.
- 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 landesplanerischen Planungsbereiches hat in der Zeit vom 22.03.97 (Arbeitstag) bis einschließlich 22.10.97 (Arbeitstag) öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbis 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 15.09.97 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen durch die Träger Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 05.11.97 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung (Abwägung) wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 09.11.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- 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

Marpingen, 8.12.97

7. Dieser Bebauungsplan wurde dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr am 10.12.97 angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).

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

Saarbrücken, 10.12.97
Arz. Cfr. 6650/97 Hs/32

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
Postfach 102641
66024 Saarbrücken
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr: Az.

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

Marpingen, 19.12.97

9. 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplansatzung in Kraft getreten (§ 12 Sätze 4 und 5 BauGB).

Marpingen, 19.12.97

VERFAHRENSVERMERKE 1. TEILÄNDERUNG

- Änderungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB): 24.03.99
- Bekanntmachung Änderungsbeschluß am (§ 2 Abs. 1 BauGB): 02.04.99
- Beschluß Billigung Entwurf, öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der TÖB (§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) vom: 24.03.99
- Bekanntmachung öffentliche Auslegung am: 15.04.99
- Öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung TÖB vom: 24.04.99 bis: 05.05.99
- Abwägung: 12.06.99
- Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB): 12.06.99
- Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 3 BauGB): 02.07.99

Marpingen, den 02.07.99

1. TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"MÜHLENSTRASSE" IN DER GEMEINDE MARPINGTON
ORTSTEIL ALSWEILER

Auftraggeber: Marpingen
Bauwirtschaftsgesellschaft mbH
Marpington
Mühlenstraße 11
66646 MARPINGTON

Titel: BEBAUUNGSPLAN
1. TEILÄNDERUNG

Planung: ARGUS PLAN

Datum	Zeichen	M 1500	Anlage	Baujahr:
Aufgenommen			01	804x1503
Bearbeitet			Bau Nr.:	Fragekette:
CAD-Kartographie			01	96/0266SL
Geprüft				

Dr. H. Marie-Luise Kuhn (Erste Beigeordnete)