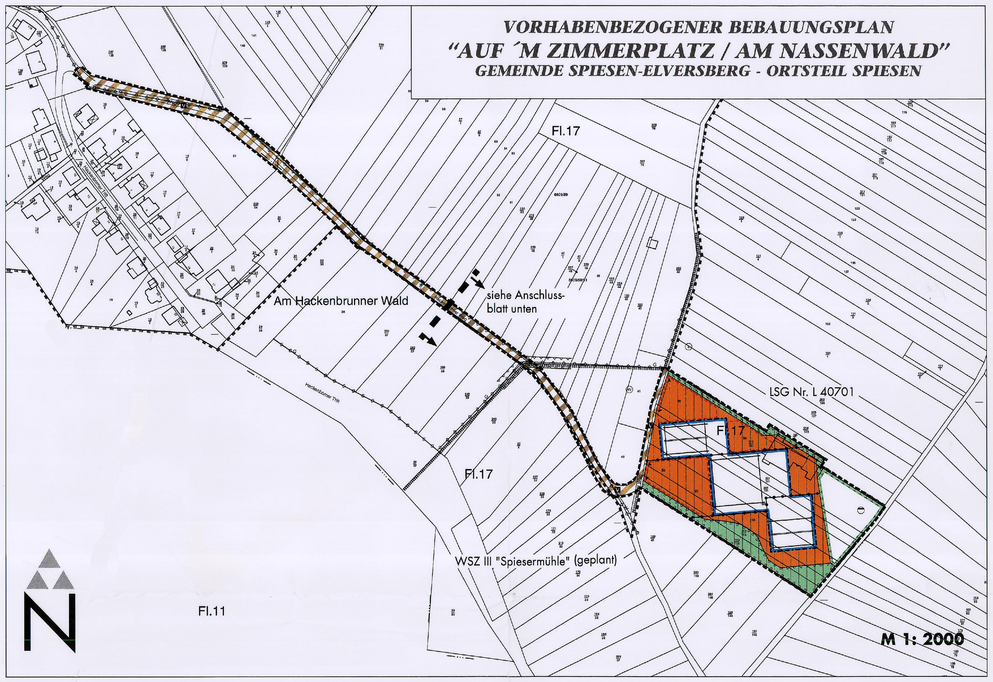
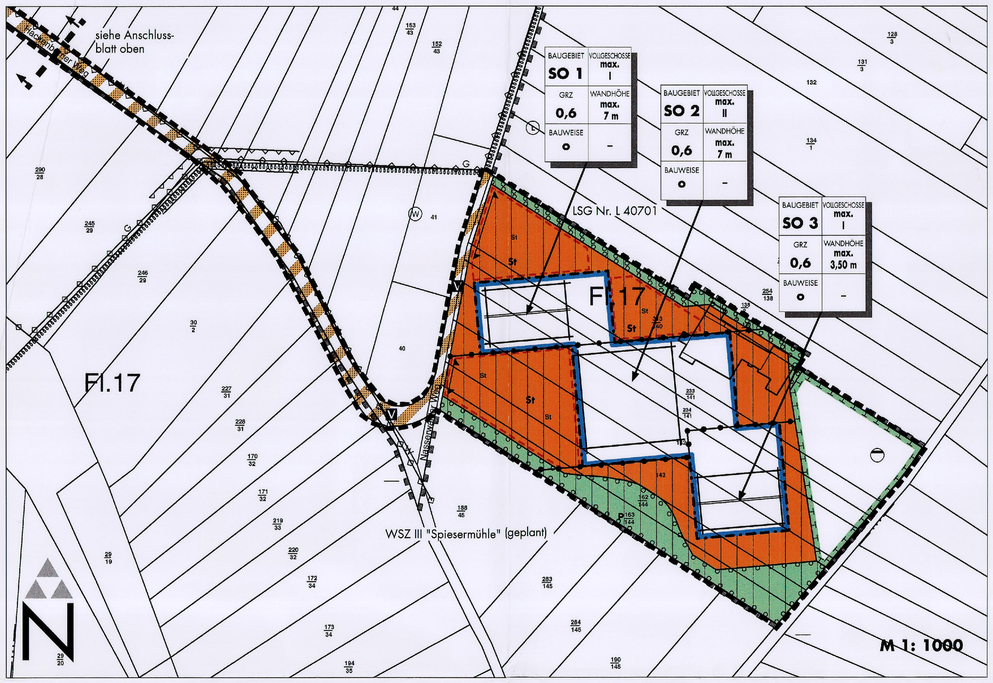
TEIL A: PLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"AUF 'M ZIMMERPLATZ / AM NASSENWALD"
GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG - ORTSTEIL SPIESEN





PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- (SO) SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- MAX. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- WH: MAX. 7 M HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: MAX. WANDHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- o BAUWEISE (o=OFFEN) (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 UND ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3BAUVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- V HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- St UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- HIER: EINFAHRTSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- FM/TW G HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB) HIER: UNTERIRDISCH (FM=FERNMELDEKABEL, TW=TRINKWASSER G= GASLEITUNG)
- FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) HIER: VERSICKERUNGSMULDE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS HIER: LSG = LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG HIER: WSZ III = WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III GEPLANT (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN HIER: SCHUTZABSTAND ZUR GASHOCHDRUCKLEITUNG (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
gem. § 11 BauNVO
siehe Plan,
hier: Sonstiges Sondergebiet - "Rehabilitations- und Kommunikationszentrum"

1.1 SO 1 - Teilbereich **Sport und Technik**
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 1:
1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, hier: Sporthalle mit Nebenanlagen, sowie
2. der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen (z.B. Technikgebäude).

1.2 SO 2 - Teilbereich **Freizeit und Versorgung**
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 2:
1. Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn,
2. max. 10 Fremdenzimmer, die der Ergänzung der Nutzung und dem Betrieb des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrum" dienen,
3. der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Einrichtungen (z.B. Großküche) mit den dazugehörigen Einrichtungen und deren Belieferung dienenden Zufahrten,
4. Mehrzweckräume zur Unterbringung von Freizeitnutzungen (z.B. Internetcafé, Billard und Tischfußball),
5. Betriebs- und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Angestellte des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" (z.B. Pflegepersonal), die dem "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnete sind sowie
6. Minigolf und sonstige Freizeitanlagen, Teiche und behindertengerechte Schwimmbecken (z.B. Wassergewöhnungsbecken).

1.3 SO 3 - Teilbereich **Therapie**
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.3.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 3:
1. Anlagen für soziale Zwecke, hier: Trainings- und Arbeitsräume des Arbeitspädagogischen Dienstes (APD) und des Trainers für Arbeits- und Sozialverhalten (TAS),
2. Wohn- und Arbeitsräume,
3. Einrichtungen des medizinischen Bereichs (z.B. Untersuchungsräume und Rehabilitationsräume),
4. Minigolf und sonstige Freizeitanlagen, Teiche und behindertengerechte Schwimmbecken (z.B. Wassergewöhnungsbecken).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
hier: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur innerhalb des **SO 1** und **SO 2** eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
hier:
SO 2: max. zwei Vollgeschosse
SO 1 und SO 3: max. ein Vollgeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gem. § 18 BauNVO
hier: max. Wandhöhe
SO 1: max. Wandhöhe 7 m
SO 2: max. Wandhöhe 7 m
SO 3: max. Wandhöhe 3,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan,
Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- Die Gebäude des "Rehabilitations- und Kommunikationzentrums" sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereichen zu errichten.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ein- und Zufahrten, Feuerwehrumfahrten, befestigte Fußwege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, nicht aber im Bereich der festgesetzten Grünflächen. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wert- und Abfallbehälter. Überdachte Zugänge und umbaute Wege, Terrassen sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- Im **SO 2** und **SO 3** sind Anlagen für Minigolf und sonstige Freizeitanlagen, Teiche und behindertengerechte Schwimmbecken (z.B. Wassergewöhnungsbecken) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

- Stellplätze und ihre Einfahrten sind nur auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan,
Die Straße "Nassenwalder Weg" wird in der bestehenden Form als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung festgesetzt. Der Einfahrtbereich des "Rehabilitations- und Kommunikationzentrums" ist nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Der Hackenborner Weg ist als Hauptzufahrt zum "Rehabilitations- und Kommunikationzentrums" auszubauen. Die genauen Ausbaubreiten werden im Rahmen der Detailplanung abschließend festgelegt.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

- Das Planungsgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im sog. modifizierten Mischverfahren zu entwässern, d.h. Schmutzwasser sowie das von den Zufahrten und Parkflächen ablaufende Niederschlagswasser sind der Kanalisation und somit der Kläranlage zuzuleiten, unbelastetes Dachablaufwasser sowie Drain- und Hangwasser sind auf dem Grundstücken dezentral zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern oder über ein getrenntes Leitungssystem der Versickerungsmulde im östlichen Planungsgebiet zuzuleiten.
- Das Straßenablaufwasser der Erschließungsstraße ist in den Dammbereichen über die Bankette zu versickern und im Bereich der Einschnitte in Entwässerungsgräben zu fassen und dem vorhandenen Kanal zuzuführen.
- Das Volumen der dezentralen Wasserspeicheranlage sollte 40 Liter pro 100 qm versiegelter Grundstücksfläche nicht unterschreiten. Die Größe der Versickerungsmulde sollte entsprechend der Versickerungsleistung des Untergrundes ausreichend dimensioniert sein und eine Flächengröße von 300 qm nicht unterschreiten.
- Die im Plangebiet gekennzeichnete Trinkwasserhauptleitung (DN 500 PN 25) der SaarWasser GmbH und das in gleicher Trasse verlegte Fernmeldekabel der DSK, Abt. Automation und Kommunikation, folgen in Ihrem Verlauf dem "Hackenborner Weg". Sie werden wie die Gasleitung der SaarFerngas AG, die die Erschließungsstraße gequert als unterirdische Versorgungsleitungen übernommen und gekennzeichnet.

8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB
siehe Plan,
Auf dem festgesetzten und symbolhaft gekennzeichneten Bereich im Osten des Plangebietes ist eine Versickerungsmulde für die "Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr 14 BauGB herzustellen. Die genaue Anordnung, Dimensionierung und bauliche Ausführung dieser Anlage ist im Rahmen der konkreten Projektplanung/-ausführung abschließend zu klären.

9. 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 A BNATSCHG
siehe Plan,

- Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind die Flächen für Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen und Ablaufwasser in den Abwasserkanal einzuleiten.
- Die Flächen gem § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB sind intensiv zu begrünen und parkähnlich zu gestalten. Je 100 qm nicht überbaubarer Fläche sind ein standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.
- Die auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu erfassen und dezentral auf dem Grundstück zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist zur Entlastung des Entwässerungssystems zu versickern. Hierzu ist entsprechend der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB innerhalb des als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" gekennzeichneten Bereiches eine Versickerungsmulde anzulegen und gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- Die Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten. Zu diesem Zweck ist der Bereich oberhalb der Böschungsoberkante der Mulde mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flacheren Böschungsbereichen mit Röhrichtpflanzen (Schilf und Binsen) und in den steileren Böschungsbereichen mit Landschaftsrasen (RSM 7.3) zu bepflanzen. Die Gehölze in diesen Bereichen müssen 48 Stunden Dauernässe ohne Schaden überstehen können. Die Pflege der Versickerungsmulde ist durch entsprechende Maßnahmen langfristig zu gewährleisten. Die Versickerungsmulde muß eine natürlich gewachsene Bodenzone von mindestens 30 cm aufweisen. Die Anlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
siehe Plan,

- Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist entsprechend der Pflanzliste ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Ein-/ Zufahrten, Feuerwehrumfahrten, befestigte Zugänge sowie erforderliche Nebenanlagen benötigt werden, sowie die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mit einer Saatgutmischung, bestehend aus 75% Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern und 25% Kräuteranteil intensiv zu begrünen.
- Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist zur ökologischen Aufwertung, zur Eingrünung sowie zur optischen Abschirmung (Sichtschutz) des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" ein Feldgehölzgürtel (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist zusätzlich je 150 qm Anpflanzfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen eine Unterpflanzung aus einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschatten anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Errichtung von Anlagewegen ist zulässig.
- Alle geschlossenen fensterlosen Fassadenflächen > 100 qm sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Pro 30 qm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
- Für alle Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume sowie einheimische Obstbaumsorten zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt beispielhaft eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Stieleiche	Traubeneiche
Rotbuche	Hainbuche
Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Bergulme
Sommerlinde	Winterlinde
Schwarzerle	*Salweide*
Kartbweide	*Bruchweide*
Walnuss	Esche
Sommerlinde	Winterlinde
Rosskastanie	Kirsche
Schlehe	*Schw. Holunder*
Kornelkirsche	*Trauben-Kirsche*
Hasel	Vogelkirsche
Hundsrose	Weißdorn
Hartriegel	Hängebirke
Vogelbeere	Gem. Liguster
einh. Obstbaumsorten	Gem. *Schneeball*

In der Pflanzliste sind die für die Anpflanzung an Stellplätzen geeigneten Bäume unterstrichen. Die in der Pflanzliste kursiv gekennzeichneten Pflanzen sind bevorzugt auf nassen und sehr feuchten Standorten (z.B. Versickerungsmulden) zu verwenden.

Pflanzqualität:
Hochstämme: 3xv. m.B., StU: 12 - 14 cm
Sträucher: 2xv., Höhe mind. 1 m

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH
GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde/Investor) 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.

Zur Gewährleistung der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen 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 (Investor) abgeschlossen, der Art, Umfang und Realisierungszeitpunkt der Kompensation des Eingriffs verbindlich und abschließend regelt.

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

DÄCHER
- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° - 45° zulässig.
- Die Dächer sind in den ortsüblichen roten, braunen und grauen Farbtönen zu decken.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht als Hauseingänge, Terrassen, Einfahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätzen in Anspruch genommen werden, parkähnlich zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes Nr. L 40701 mit der Bezeichnung "Bäckerwäldchen-Kleberbach", das sich im Osten der bebauten Ortslage des Ortsteils Spiesen befindet.

Aufgrund der Planungsabsicht der Gemeinde wurde bereits im Dezember 1999 ein Ausgliederungsantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

SCHUTZABSTAND NACH ENERGIERECHTLICHEN VORSCHRIFTEN
Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung der SaarFerngas AG gequert. Zur Versorgungsleitung ist ein Schutzabstand von 4 m beidseitig zur Leitungsachse einzuhalten und die "Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen der SaarFerngas AG" sind zu beachten.

HINWEISE

BODENFUNDE
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländischem Denkmalschutzgesetz.

BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
Das DVGW-Regelwark GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE
(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

BRAUCHWASSERNUTZUNG / WASSEREINSPARUNG
Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wassersparreinrichtungen empfohlen.

ABWASSERKANAL
Das zu bebauende Teilstück des Abwasserkanals ist gem. der RiAbWag und die Zufahrtsstraße gem. der RiStWag auszuführen.

TANKANLAGEN FÜR HEIZÖL
Tankanlagen für Heizöl sind gemäß den Bestimmungen der VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 28. April 1997) zu planen und im Rahmen des Bauantrages dem LfU zur Beurteilung vorzulegen.

ALTER BERGBAU
Das Planungsgebiet liegt im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.

DRAINAGEWASSERABLEITUNG
Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser/ Hangwasser liegen. Falls mit Grundwasser/ Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer "weißen Wanne" vorgeschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden

GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplant Wasserschutzzone III „Spiesermühle" der Gemeinde Spiesen-Elversberg . Die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sowie die nachfolgenden Richtlinien sind zu berücksichtigen:
- Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingbaustoffe) und industrielle Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht,
- die DVGW- Richtlinien des Arbeitsblattes W 101,
- Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten (RiSWag),
- Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbWag),
- die Vorgaben des Arbeitsblattes A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).
- Im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten (hier: Schutzzone III des von der Saar-Wasser-Gmbh beantragten WSG's „Spiesermühltal") ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nur zulässig, wenn die Versickerung mittels Anlagen gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt 138 (Entwurf November 1990) erfolgt. Ausgenommen davon sind jedoch Rigolen-, Rohr- und Schachtversickerung

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

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. 137),
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG 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 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001(Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (*SDschG*) vom 12. Oktober 1977,
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) i. d. F. vom 21.September 1998 (BGBl. I S. 1966),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. ergä. durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695),zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 632),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, S. 502).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Lebenshilfe gGmbH, hat am 07.12.1999 die Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Auf 'm Zimmerplatz/ Am Nassenwald" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am 27.08.1999 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf 'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den 10.10.2002
Der Bürgermeister

Der Beschluss wurde am 22.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den 10.10.2002
Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.09.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Sie wurde am 22.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 15.06.2000 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf 'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 24.07.2000 bis einschließlich 24.08.2000 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 12.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom21.07.2000 an der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 06.04.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt .

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

- Der Gemeinderat hat am 30.08.2002 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf 'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Spiesen-Elversberg, den 10.10.2002
Der Bürgermeister

- Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Spiesen-Elversberg, den 10.10.2002

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Auf 'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB als vorzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan dem Ministerium für Umwelt zur Genehmigung vorgelegt.

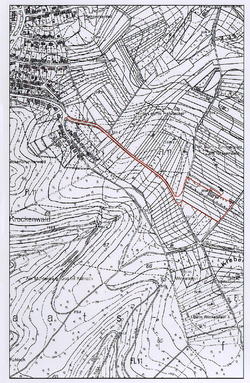
Saarbrücken, den ..... Ministerium für Umwelt
Az .....

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 05.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Auf 'm Zimmerplatz / Am Nassenwald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den 07.04.2003
Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"AUF 'M ZIMMERPLATZ / AM NASSENWALD"
GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG - ORTSTEIL SPIESEN



- BEARBEITET IM AUFTRAG DER LEBENSHILFE GGMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG
- AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. ALICE STICHTER
DIPL.-ING. RAINER STEIN

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
UTE SCHWINDLING

- JUNI 2001 (SATZUNG)
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

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

Maßstab siehe Plan
im Original, DIN A 3 ohne Mst.

0 10 50 100

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061-100, FAX: 06825 - 4061-110