Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und § BauGB ; §§ 1 - 15 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- WA Abs. – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

- FH / WH – Höhe baulicher Anlagen, maximal (§ 9 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO) hier: Firsthöhe / Wandhöhe
- GRZ0,4 – Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse, maximal (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- a – Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
  - F – Fuß- und Radwege
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB;)
- Trafo
- Versickerungsmulde

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch, hier: Gashochdruckleitung der Creos GmbH (Spieser Höhe - Altenwald)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö – Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz

Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- M1, M2 – Naturdenkmal "Lindenallee in Elversberg"
- M1, M2 – Massnahmenbezeichnung
- P2 – Pflanzmassnahme

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Überbaubaren Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufenster zulässig. Zwischen Straßennaum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Grünflächen zulässig.
- Im Eingeschränkten Gewerbegebiet **GE-E** sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt
- Vorschlag neue Grundstücksgrenze
- A – Bezeichnung der Nutzungsschablone

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Planzeichnung

1.1 Baugebiet **WA**

Allgemeines Wohngebiet.
gem. § 4 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1BauNVO werden
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Baugebiet **GE - E**

Eingeschränktes Gewerbegebiet.
gem. § 8 BauNVO

1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr liegt,
- Gewerbebetriebe, die nicht mit relevanten Mengen wassergefährdender Stoffe umgehen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze bis zu einer Größe von 200 m², sofern keine relevante Mengen wassergefährdender Stoffe gelagert werden, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören,
- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit auch zwischen 22.00 Uhr und 06 Uhr liegt,
- Gewerbebetriebe, die mit relevanten Mengen wassergefährdender Stoffe umgehen
- Einzelhandelsbetriebe (Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind),
- sowie Lagerplätze > 200 m² sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie der Lagerung relevanter Mengen wassergefährdender Stoffe dienen,

ausgeschlossen.

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten,

die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

siehe Nutzungsschablone
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
WA: GRZ **0,4**
GE-E: GRZ **0,8**

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Nutzungsschablone
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
WA: max. **2** Vollgeschosse
GE-E: max. **2 - 3** Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Nutzungsschablone
gem, § 16 und § 18 BauNVO
hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
GE E: 10,00 m Wandhöhe / 14,00 m Firsthöhe
GE E: 7,00 m Wandhöhe / 11,00 m Firsthöhe
WA A: 7,50 m Wandhöhe / 12,50 m Firsthöhe
WA B: 5,50 m Wandhöhe / 10,50 m Firsthöhe
WA C: 7,00 m Wandhöhe / 12,00 m Firsthöhe

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprofil) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.
Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.
Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.
Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
hier:
Im **WA**: **offene** Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Im **GE-E**: **abweichende** Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung
hier: **Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet **WA** getroffen:
- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufenster zulässig. Zwischen Straßennaum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Grünflächen zulässig.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet **GE-E** sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

siehe Nutzungsschablone
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Bau von max. **2** Wohngebäuden zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. **3 (drei)** beschränkt ist.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier:
Im Allgemeines Wohngebiet **WA**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(Verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO 325 und 326, Zone 7). Die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Eingeschränktes Gewerbegebiet **GE-E**
- **Verkehrsfläche**, die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

hier:
- **Fuß- und Radwege**

Im Planungsgebiet werden Fuß und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.
hier:
- **ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

8. Führung von Versorgungsanlagen und-leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 UND13 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier: Trafostation
hier: Abwässer

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt zu erfassen. Verschmutzte Abwässer aus den Haushalten sind dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
Die unbelasteten Niederschlagswässer und Drainagewasser hingegen sind getrennt hiervon in Mulden über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Die Überfluten der Mulden sind an den Regenwasserkanal anzuschließen und über eine zentrale Retentions- und Versickerungsanlage durch den Graben im Rödschestal in den Spieser Mühlenbach abzuleiten.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier:
- Gashochdruckleitung der Creos GmbH, Leitung Spieser Höhe - Altenwald)

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier: zentrale Retentions- und Versickerungsanlage

11. Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier: Spielplatz **Ö1**, Öffentliche Grünflächen **Ö2**

Alle Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durchzuführen.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

siehe Planzeichnung
An dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Die entstehende Hangkante ist mit einer Einzäunung zu sichern.

13. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Planzeichnung
M1: Auf der Maßnahmenfläche **M1** ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind einheimische Obstbaumsorten in einem Raster von 10 x 10 m zu pflanzen. Die Fläche ist 2 mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.
Die Herstellung zentraler Versickerungsanlagen ist zulässig.

M2: Zur Schaffung eines ökologisch hochwertigen Lebensraumes für Flora und Fauna sind die durch Abgrabungen geschaffenen Sandsteinwände der natürlichen Sukzession zu überlassen.

M3: Aus Gründen der Grundwasserneuerung sind die Stellplätze im **WA** sowie alle Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

M4: Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das anfallende Wasser von den Dachflächen auf dem Baugrundstück in Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder dem Trennsystem zuzuleiten.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

siehe Planzeichnung
hier:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Creos GmbH (bei Gasleitung)

15. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB in anwendung der §§ 18 ff. BNatSchG)

siehe Planzeichnung
P1: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Ein-, Zu- und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.

P2: Auf den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, sind zur ökologischen Aufwertung, zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung sowie zur optischen Abschirmung (Abstandsgrün) die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch einen Feldgehölzgürtel (Pflanzraster 1,50 x 1,50 m) zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist zusätzlich je 150 m² Anpflanzfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesem Bereich eine Unterpflanzung aus einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschatten herzustellen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Herstellung zentraler Versickerungsanlagen ist zulässig.

P3: Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes (**Ö1**) - Zweckbestimmung Spielplatz - hat eine Einsaat mit strapazierfähigem Rasen (RSM 7.3) zu erfolgen. Der Spielplatz ist entsprechend seiner Zweckbesimmung gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die bestehenden Gehölze sind vor allem im Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

P4: Auf den öffentlichen Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes (**Ö2**) hat eine Einsaat mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschatten zu erfolgen. An den dafür gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte Hochstämme aus der Pflanzliste zu pflanzen.

P5: Im gesamten Plangebiet sind aus Gründen der Verkehrsberuhigung und Durchgrünung des Plangebietes alle 20 m ein Laubbaumhochstamm im Straßenraum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Zur Gestaltung der Wendehämmer sind jeweils mind. 2 Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hartriegel
Hasel	Roßkastanie
Eskakastanie	Vogelkirsche
Schw. Holunder	Winterlinde
Sommerlinde	Hundsrose
Spitzahorn	Walnuß
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	lokale Obststorten

Pflanzenmaterial und -qualität:
Hochstämme zur Pflanzung auf den Grundstücken: 2xv., o.B., STU 12-14 cm
verpflanzte Sträucher: 3 Tr., 100-150 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB.

16. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB in anwendung der §§ 18 ff. BNatSchG)

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt. Da die Gemeinde Spiesen-Elversberg über keine geeigneten Flächen verfügt, wird die Gemeinde Ökopunkte aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme bei der Naturlandstiftung Ökoflächenmanagement erwerben.

17. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altstandort

Im Planungsgebiet sind gem. den Unteruchungen der Ingenieurbüros Dr. H. Marx folgende Altstandorte zu kennzeichnen:

ELS 7041
Die historische Nutzung als Bauunternehmung bleibt grundsätzlich kontaminationsverdächtig. Eine Umweltrelevanz der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnnutzung ist nicht zu erwarten. Sollten kleinräumig Untergrundverunreinigungen vorliegen, so ist davon auszugehen, dass die sachgerechte Handhabung mit vertretbarem Aufwand im Zuge konkreter Planungen oder Baumaßnahmen durchzuführen ist. Der Bereich des Altstandortes ELS 7041 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Kleinräumige Sandgruben
Im Planungsgebiet wurden drei kleinräumige Sandgruben festgestellt, die mit verschiedenen Abfällen verfüllt wurden. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine Wohnnutzung ist hier aber nach einem kleinräumigen Ausräumen der Abfälle unbedenklich.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "St. Ingbert". Die einschlägen Verordnungen und Bestimmungen sind zu beachten. Auf das Schreiben der Unteren Wasserbehörde der Stadt St. Ingbert vom 19.01.2004 wird verwiesen.

Naturdenkmal "Lindenallee in Elversberg"

Entlang der Hauptstraße (L 243) befinden sich 11 als Naturdenkal geschützte Einzelbäume (Lindenallee in Elversberg, D 4 07 03), die bei der Planung berücksichtigt werden müssen (vgl. auch Kapitel Nachrichtliche Übernahme).
Es handelt sich dabei um Winterlinden (Tilia cordata), die ein Alter zwischen 60 und 100 Jahren besitzen.

Waldabstand

Innerhalb der festgesetzten Schutzfläche gilt § 14 Abs. 3 LWaldG.

Gashochdruckleitung

Die Breite des Schutzstreifens beträgt **8,0** m, jeweils **4,0** m rechts und links der Leitungsachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Überbauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.

Hinweise

Geplante Wasserschutzzone

Das Planungsgebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesermühltal". Die einschlägen Verordnungen und Bestimmungen sind zu beachten.

Altstandorte / Altablagerungen

Im Planungsgebiet sind folgenden Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die aufgrund der Untersuchungen der Ingenieurbüros Dr. H. Marx nicht gekennzeichnet werden müssen:

ELS 7036 / TBLM 704
Innerhalb des Umrisses des Bebauungsplanes überlagern sich die Bereiche zweier Altablagerungen. Seit dem Zeitraum der Erfassung wurde der Sandabbau tiefer und weiter geführt. Eventuell vorhandene früher vorliegende Ablagerungen sind damit vollständig ausgeräumt worden.
Beide im Kataster enthaltenen Flächen können für den Umriss des Bebauungsplanes aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Damit entfällt die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan.

ELS 7042
Im Zuge einer durchgeführten Feldarbeit sowie einer chemischen Analytik konnten keine Überschreitungen von Grenz- und Richtwerten festgestellt werden. Damit konnten schädliche Bodenveränderungen nicht nachgewiesen werden. Eine Gefahr für die Schutzgüter Boden, Mensch oder Grundwasser ist insoweit nicht zu besorgen. Eine Kennzeichnung des Standortes im
Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Munitionsgefahr

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Denkmalschutz

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Gestaltung

in anwendung des § 9 Abs. 4 BauG i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO

Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
Im Gewerbegebiet sind auch andere Dachformen zulässig.
Anlagen für Solarkollektoren und Photovoltaik sind zugelassen.

Einheitliches Erscheinungsbild

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
Pro Gebäude ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig, die Größe der Anlage darf 5 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Hinweisschilder (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Gemeinde oder eines durch die Gemeinde beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509)

Verordung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom
22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Land:

Saarländisches Landespflanzungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Bund:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Land:

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baurdnungs- und Bauberuferechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S.1312)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Wohn- und Gewerbegebiet Am Truckenbrunnen" im Gemeindebezirk Spiesen-Elversberg beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB).

Dieser Beschluss wurde am 11.07.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Spiesen-Elversberg ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 19.07.2012 bis einschließlich zum 20.08.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 11.07.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Spiesen-Elversberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2012 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung „Wohn- und Gewerbegebiet Am Truckenbrunnen" wird hiermit ausgefertigt.

Spiesen-Elversberg, den ___