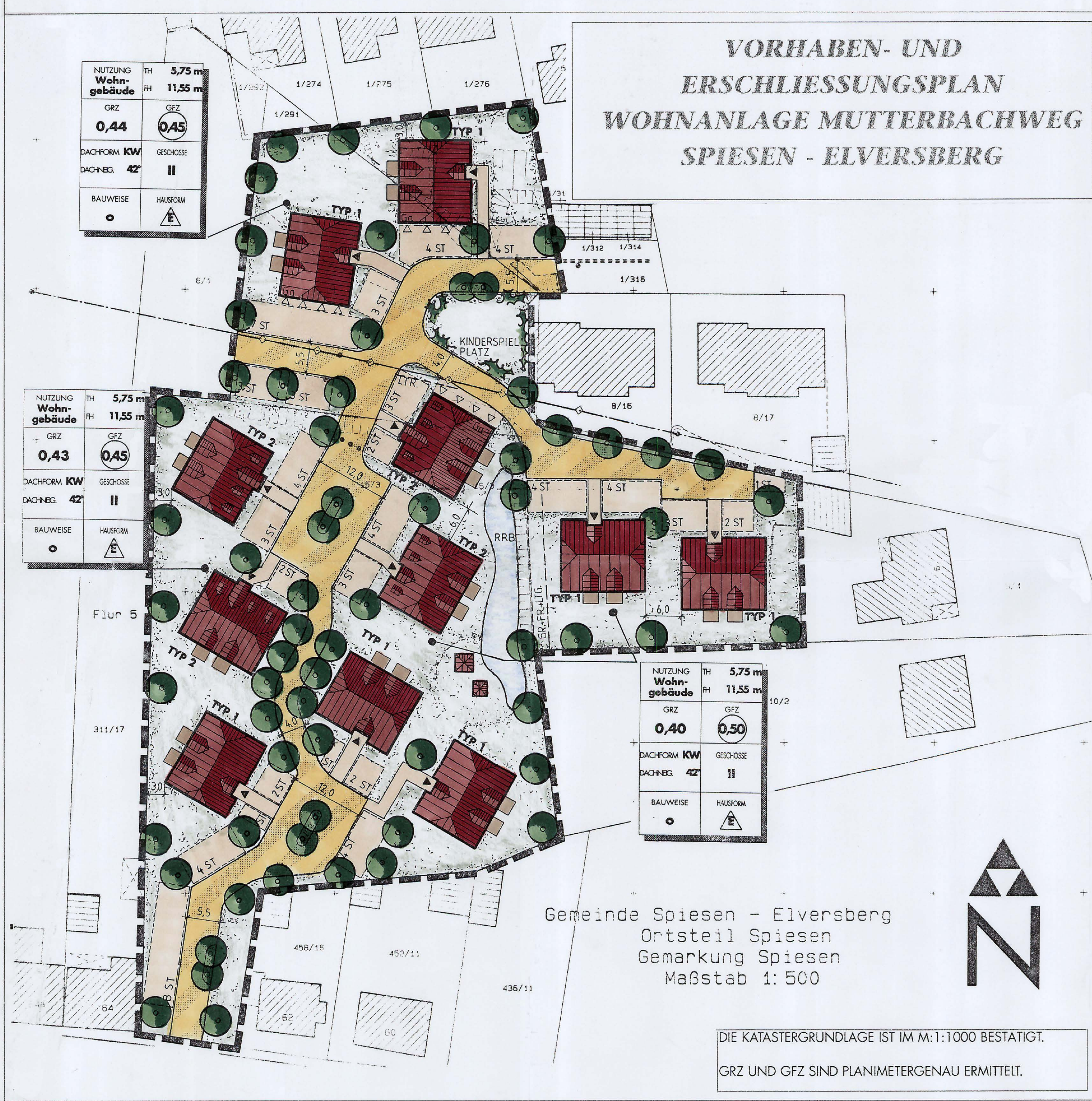


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WOHNANLAGE MUTTERBACHWEG SPIESEN - ELVERSBERG



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



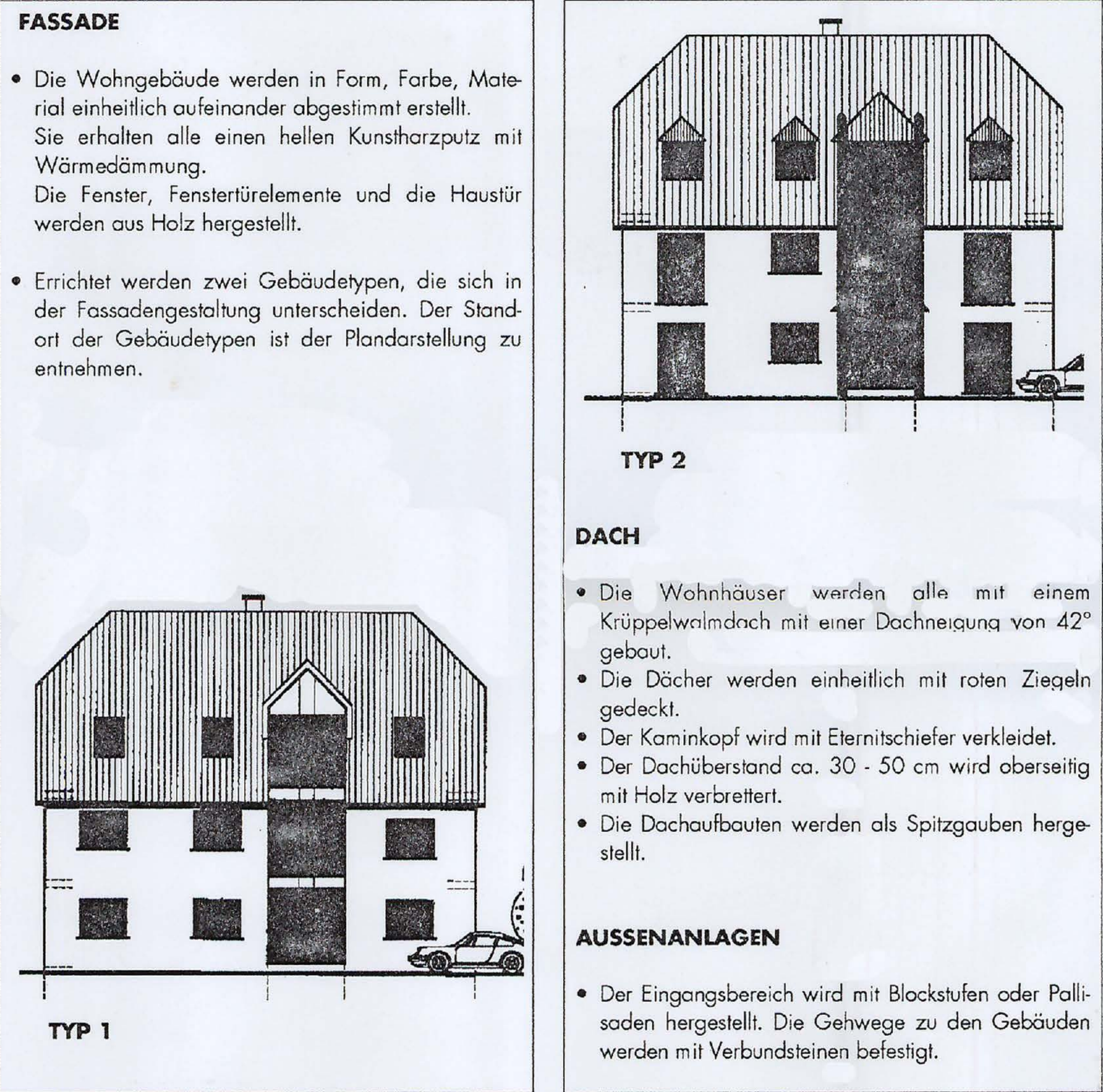
# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTGESETZTE MASSNAHMEN (§ 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ I.V.M. BAUGB)

- Art der baulichen Nutzung**  
analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
1.1 entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO (Reines Wohngebiet)  
Es werden 11 Wohnhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten errichtet. Je Gebäude werden 385,44 m² Wohnfläche geschaffen. In den Gebäuden werden je nach Nachfrage Wohnungen mit Größen von 48 m², 60m², 77m², 110 m² und 138 m² gebaut. In den 3 nördlichen Gebäuden werden je Gebäude giebelseitig 4 Garagen im Kellergerchoß errichtet. Innerhalb der Wohngebäude sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.
- Mass der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
2.1 Grundflächenzahl  
2.2 Geschößflächenzahl  
2.3 Vollgeschosse  
2.4 Höhe baulicher Anlagen  
entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, (bezogen auf das Rohbaumaß, planimetergenau) entsprechend § 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan (bezogen auf das Rohbaumaß, planimetergenau) entsprechend § 20 Abs. 1 und § 22 BauNVO, siehe Plan hier: Traufhöhe und Firsthöhe entsprechend § 18 BauNVO Die 11 Wohnhäuser werden mit einer max. Traufhöhe von 5,75 m und einer max. Firsthöhe von 11,55 m bezogen auf OK Rohdecke Erdgeschoß errichtet.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die Gebäude werden an dem im Plan gekennzeichneten Standort errichtet. Die Rohbaumaße je Gebäude betragen 13,99 m x 11,99 m (ohne Balkon). Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Zugänge und sonstige zur Wohnnutzung erforderliche Nebenanlagen (z.B. Pavillons) zulässig.
- Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
4.1 Bauweise  
4.2 Hausform  
Die Gebäude werden in offener Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet.  
Die 11 Wohnhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten werden als Einzelhäuser errichtet.
- Stellung der baulichen Anlage**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die Stellung der baulichen Anlage ist in der Planzeichnung durch die Darstellung der Gebäude mit Firstrichtung festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden insgesamt 81 Stellplätze errichtet. Eine Überdeckung der nicht direkt vor den Gebäuden liegenden Stellplätze mittels Carports bzw. Pergolas ist zulässig.  
In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO werden außerhalb der gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze gebaut.

- Gemeinschaftsanlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Auf der im Plan dafür vorgesehenen Fläche wird ein Kinderspielfeld angelegt.
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Erschließungsstraßen werden als Stichstraßen angelegt. Sie werden verkehrsberuhigt und als niveaugleiche Mischfläche ausgebaut und mit Verbundsteinen befestigt. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 5,50 m bzw. 4,00 m, im Wendebereich (Wohnhof) 12,00 m. Der nördliche der beiden Wohnhöfe wird durch Poller vom Mutterbachweg abgetrennt.
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
siehe Plan, hier Abwasserkanal und Regenrückhaltebecken
- Die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
siehe Plan, hier: Abwasserkanal vorhanden, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle 10/2
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden die Stellplätze wasserundurchlässig befestigt. Das von den Stellplätzen abfließende Wasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeleitet. Alle Gebäude werden mit einer Regenwasserrückgewinnungsanlage ausgestattet.
- Anpflanzen von Bäumen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
• die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume haben einen Stammumfang von 12 - 14 cm.  
• erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Grün- und Freiflächen**  
13.1 Pflanzliste  
Feldahorn  
Bergahorn  
Hängebirke  
Hainbuche  
Hortensie  
Hasel  
Weißdorn (einfirgig)  
Weißdorn (zweifirgig)  
Rothbuche  
Esche  
Vogelkirsche  
Schlehe  
Traubeneiche  
Schwarzerle  
Stieleiche  
Hundsrose  
Brombeere  
Himbeere  
Schwede  
Schwarzer Holunder  
Besenginster  
Mehlbeere  
Eberesche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Wolliger Schneeball  
Diverse Obstbaumarten (ausschließlich Hochstämme)

### GESTALTUNG GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO



### AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 8A BNATSCHG

Alle festgesetzten gründerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 20 und 25 a BauGB werden als Ausgleichsmaßnahmen vom Eingriffsverursacher übernehmen.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

### HINWEISE

- Das Planungsgebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesen - Mühlgraben". Es werden folgende Richtlinien beachtet:
  - Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbauabfällen (Recyclingbaustoffen) und industrielle Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht.
  - Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag).
  - Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbwWag).Daher werden Druckabnahmen der Entwässerung durchgeführt und die Druckprüfungsunterlagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde übergeben.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird bei Baupflanzungen beachtet.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Daher wird der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes ist möglicherweise Bergbau umgegangen. Bei Ausschachtungsarbeiten wird daher auf Anzeichen von Anzeichen von altem Bergbau wird dies dem Oberbergamt mitgeteilt.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mit-rechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-erleichterungsgesetz -WoBauErG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
  - der § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KStVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschafts-pflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - 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 Be-richtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
  - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger WBUMA GmbH hat am 20.10.1994 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Mutterbachweg" beantragt.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen - Elversberg hat am 17.03.1995 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnanlage Mutterbachweg" einzuleiten (§ 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen-gesetz).
  - Der Beschluss über die Einleitung des Satzungsver-fahrens wurde am 26.04.95 örtlich bekanntge-macht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öf-fentlicher Belange wurden (gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG) mit Schreiben vom 29.03.95 an der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beteiligt. Den Trägern öf-fentlicher Belange wurde eine Frist bis zum 02.05.95 zur Stellungnahme eingeräumt.
  - Den Bürgern wurde vom 05.05.95 bis zum 06.06.95 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben (gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). In diesem Zeitraum wurde der Sat-zungsentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
  - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen wäh-rend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kö-nen, am 26.04.95 örtlich bekanntgemacht.
  - Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung gingen Beden-ken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.06.95 geprüft und in die Abwägung ein-gestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht ha-ben, mit Schreiben vom 13.07.95 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Spiesen-Elversberg, den 11.02.95 Der Bürgermeister
- Saarbrücken, den 02.11.95 Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr  
gez. He. 11  
17.12.95
- Spiesen-Elversberg, den 29.11.95 Der Bürgermeister

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNANLAGE MUTTERBACHWEG" SPIESSEN - ELVERSBERG

- BEARBEITET IM AUFTRAG DER WBUMA GMBH
- AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:  
ENTWURF:  
CHRISTIANE SCHWARZ  
PROJEKTBEARBEITUNG:  
THOMAS EISENHUT  
PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD
- AUGUST 1995
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:  
DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

