


GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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)



BAUWEISE (●=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. 3 BAUNVO)




VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)




HIER: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFÄHRTEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)



HIER: EINFÄHRTSBEREICH

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



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)



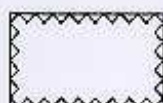
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS HIER: **LSG** = LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

(§ 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 SCHUTZ- FLÄCHEN

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: Sportplätze 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 Kommunikationszentrums" 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 Kommunikationszentrum" zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet 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 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.
2.1 Grundflächenzahl	
2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. § 20 Abs. 1 BauNVO hier: SO 1: 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 Gebäude- länge 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 Kommunikationszentrums" sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereichen zu errichten. • Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ein- und Zufahrten, Feuerwehrruhlfahrten, 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 unbebaute 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 EINFÄHRTEN 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. 14 BAUGB	siehe Plan, Die Straße "Nassenwalder Weg" wird in der bestehenden Form als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung festgesetzt. Der Einfahrtbereich des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" ist nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Der Hackenborner Weg ist als Hauptzufahrt zum "Rehabilitations- und Kommunikationszentrum" auszubauen. Die genauen Ausbaubreiten werden im Rahmen der Detailplanung abschließend festgelegt.
7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	• Das Plangebiet 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 Regenwasser sind auf dem Grundstück dezentral zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern oder über ein getrenntes Leitungssystem der Versickerungsmulde im östlichen Plangebiet zuzuleiten. • Das Straßensystemabwasser der Erschließungsstraße ist in den Damentischen über die Bankette zu versickern und im Bereich der Einschnitte in Entwässerungsgräben zu fassen und dem vorhandenen Kanal zuzuführen. • Das Volumen der dezentralen Wasserspeichereinrichtung 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 Saar-Wasser 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 Saarfertigas AG, die die Erschließungsstraße quert 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 BNATSGO	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

	<p>100 km nicht überbaubarer Fläche sind ein standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (SU 12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind getrennt vom häuslichen Schutzwasser zu erfassen und abzutrennen auf den 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 Bereichs 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 flachen 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 Bodenschicht von mindestens 30 cm aufweisen. Die Anlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. <p>siehe Plan,</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist entsprechend der Pflanzliste ein standortgerechter großblättriger Laubbaumhochstamm (SU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Ein-/Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, 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 Abschwächung (Sichtschutz) des "Rekultivations- und Kommunikationszentrums" ein Feldgehölzgürtel (Pflanzreiter 1,50 m x 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist zusätzlich je 150 qm Anpflanzfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (SU 12 - 14 cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen eine Uferpflanzung aus einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschoten 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. <p>Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):</p> <table> <tr> <td>Stieleiche</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr> <td>Rotbuche</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Feldahorn</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr> <td>Spitzahorn</td><td>Bergulme</td></tr> <tr> <td>Sommerlinde</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr> <td>Schwarzzerle</td><td>Salweide</td></tr> <tr> <td>Korbweide</td><td>Bruchweide</td></tr> <tr> <td>Walnuss</td><td>Eiche</td></tr> <tr> <td>Sommerlinde</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr> <td>Roskastanie</td><td>Kirsche</td></tr> <tr> <td>Schlehe</td><td>Schw. Holunder</td></tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr> <tr> <td>Hasel</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr> <td>Hundrose</td><td>Weißdorn</td></tr> <tr> <td>Horniegel</td><td>Hainbuckel</td></tr> <tr> <td>Vogelbeere</td><td>Geme. Liguster</td></tr> <tr> <td>einhl. Obstbaumsorten</td><td>Geme. Schneeball</td></tr> </table> <p>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.</p> <p>Pflanzqualität: Hochstämme: 3xv, m.B., SU: 12 - 14 cm Sträucher: 2xv, Höhe mind. 1 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Errichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. <p>Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde/Investor) zugeordnet. Der Prozentsanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsanteil der Flächegröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet.</p> <p>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.</p>	Stieleiche	Traubeneiche	Rotbuche	Hainbuche	Feldahorn	Bergahorn	Spitzahorn	Bergulme	Sommerlinde	Winterlinde	Schwarzzerle	Salweide	Korbweide	Bruchweide	Walnuss	Eiche	Sommerlinde	Winterlinde	Roskastanie	Kirsche	Schlehe	Schw. Holunder	Kornelkirsche	Trauben-Kirsche	Hasel	Vogelkirsche	Hundrose	Weißdorn	Horniegel	Hainbuckel	Vogelbeere	Geme. Liguster	einhl. Obstbaumsorten	Geme. Schneeball
Stieleiche	Traubeneiche																																		
Rotbuche	Hainbuche																																		
Feldahorn	Bergahorn																																		
Spitzahorn	Bergulme																																		
Sommerlinde	Winterlinde																																		
Schwarzzerle	Salweide																																		
Korbweide	Bruchweide																																		
Walnuss	Eiche																																		
Sommerlinde	Winterlinde																																		
Roskastanie	Kirsche																																		
Schlehe	Schw. Holunder																																		
Kornelkirsche	Trauben-Kirsche																																		
Hasel	Vogelkirsche																																		
Hundrose	Weißdorn																																		
Horniegel	Hainbuckel																																		
Vogelbeere	Geme. Liguster																																		
einhl. Obstbaumsorten	Geme. Schneeball																																		
<p>10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GBL § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 ENTSCHG</p>																																			
<p>11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH GBL § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 ENTSCHG</p>																																			

<p>FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO</p>	
<p>DÄCHER</p> <ul style="list-style-type: none"> Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° - 45° zulässig. Die Dächer sind in den örtlichen roten, braunen und grauen Farbtönen zu decken. Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig. 	<p>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht als Hauseingänge, Terrassen, Einfahrten, Feuerwehruzufahrten und Stellplätzen in Ansprache genommen werden, parkähnlich zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
<p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB</p>	
<p>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der Planungsabsicht der Gemeinde wurde bereits im Dezember 1999 ein Ausgliederungsantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.</p>	<p>SCHUTZABSTAND NACH ENERGIERECHTLICHEN VORSCHRIFTEN</p> <p>Das Plangebiet wird von einer Gaschodruckleitung der Saarförigas AG gequert. Zur Versorgungsleitung ist ein Schutzabstand von 4 m beidseitig zur Leitungsoberkante einzuhalten und die "Anweisungen zum Schutz von Gaschodruckleitungen der Saarförigas AG" sind zu beachten.</p>
<p>HINWEISE</p>	
<p>BODENFUNDE</p> <p>Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 14 [1 und 2] Saarländischen Denkmalschutzgesetz.</p> <p>BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forstwirtschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Bepflanzungen zu beachten.</p> <p>Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.</p>	<p>EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE (DEWASS SAARLÄNDISCHES NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)</p> <p>Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.</p> <p>BRAUCHWASSERNUTZUNG / WASSEREINFÜHRUNG</p> <p>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 Wasserspareinrichtungen empfohlen.</p> <p>ABWASSERKANAL</p> <p>Das zu bebauende Teilstück des Abwasserkanals ist gem. der RiAbWag und die Zufahrtsstraße gem. der RiStWag auszuführen.</p>

TANKANLAGEN FÜR HEIZÖL

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

ALTER BERGBAU

Das Planungsbiet liegt im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen, bei Ausschöpfung der Erzvorkommen auf den Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.

DRAINAGEWASSERABLEITUNG

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

GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplant Wasserschutzzone II, Spiesenberg der Gemeinde Spiesen-Elversberg. Die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sowie die nachfolgenden Richtlinien sind zu berücksichtigen:

- Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Althautstoffen (Recyclingbaustoffe) und industrielle Nebenprodukte im Haus- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht;
- die DVGW-Richtlinien des Arbeitsblattes W 101;
- Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten (BISWag);
- Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (BIAWag);
- die Vorgaben des Arbeitsblattes A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV);
- im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten (hier: Schutzzone II des von der Saar-Wasser-GmbH beantragten WSG's "Spiesenberg") ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nur zulässig, wenn die Versickerung mittels Anlagen gemäß den Regelungen der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt 138 (Entwurf November 1999) erfolgt. Ausgenommen davon sind jedoch Regen-, Rohr- und Schächtsickerung.

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 Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des NWG 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 (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 09. Juli 1998 (Amtbl. des Saarlandes 1998, S. 721);
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KStVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 22. April 1997 (Amtbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtbl. des Saarlandes 2001, S. 539);
- 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 - SNZG) vom 19. März 1993 (Amtbl. des Saarlandes 1993, S. 346), zul. wirts. durch Beteilig. vom 12. Mai 1993 (Amtbl. 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. vom 03. März 1998 (Amtbl. 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 02.08.1999 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).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerveranstaltung 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 ausgelegt (§ 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 bekannt gemacht (§ 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 vom 21.07.2000 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 16.08.2002 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 16.08.2002 Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Spiesen-Elversberg, den 16.08.2002

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

Saarbrücken, den 17.08.2002 Ministerium für Umwelt

Az. 17.08.2002

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

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 16.08.2002 Der Bürgermeister

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



BEARBEITET IM AUFTRAG DER LEBENSSTÜTZE GMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG

AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

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

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
UTE SCHWINDLING

JUNI 2001 (SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER

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

Maßstab siehe Plan 0 10 50 100
im Original, DIN A 3 ohne Mst.