

**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)

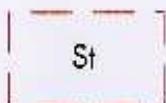


**VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



**HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

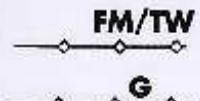


**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN  
EINFAHRTEN**

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

**HIER: EINFAHRTSBEREICH**

(§ 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



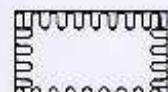
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)



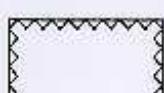
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



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)

# TEIL B: TEXTTEIL

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

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 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 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 1: 1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, hier: Sportstätte mit Nebenräumen, sowie 2. der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen (z.B. Technikgebäude).
<b>1.2 SO 2 - Teilbereich Freizeit und Versorgung</b> 1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 2: 1. Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn, 2. max. 10 Fremdzimmer, 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 Freizeitnutzern (z.B. Internet, Bildschirme, Bildschirmprojektoren), 5. Betriebs- und Verwaltungsräume für Betriebsleiter, Betriebsleiter und Angestellte des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" (z.B. Pflegepersonal), die dem "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind so wie 6. Minigolf und sonstige Freizeitanlagen, Teiche und behindertengerechte Schwimmbecken (z.B. Wassergewöhnungsbecken).	gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
<b>1.3 SO 3 - Teilbereich Therapie</b> 1.3.1 zulässige Arten von Nutzungen im SO 3: 1. Anlagen für soziale Zwecke hier: Trainings- und Arbeitsräume des Arbeitspädagogischen Dienstes (APD) oder des Trainers für Arbeits- und Sozialwelt (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).	gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	<b>siehe Plan</b> gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO 2.1 Grundflächenzahl hier: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb des <b>SO 1</b> und <b>SO 2</b> 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 überbaubaren Fläche, durch die die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO hier: max. Wandhöhe <b>SO 1</b> : max. zwei Vollgeschosse <b>SO 1 und SO 3</b> : max. ein Vollgeschoss 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO hier: max. Wandhöhe <b>SO 1</b> : max. Wandhöhe 7 m <b>SO 2</b> : max. Wandhöhe 7 m <b>SO 3</b> : max. Wandhöhe 3,50 m Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
<b>3. BAUWEISE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	<b>siehe Plan</b> , hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudeänge von 50 m darf nicht überschritten werden.
<b>4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	<b>siehe Plan</b> , hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO • Die Gebäude des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereichen zu errichten. • Außerdem der überbaubaren Flächen sind Ein- und Zufahrten, Feuerwehranfahrten, befestigte Fußwege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, nicht aber im Bereich der festgesetzten Grünflächen. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Stellplätze, die auf Fußwegen, Gassen, unbefestigte Durchzüge und unbefestigte Wege, Terrassen sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. • Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig. • Im <b>SO 2</b> und <b>SO 3</b> sind Anlagen für Minigolf und sonstige Freizeitanlagen, Teiche und behindertengerechte Schwimmbecken (z.B. Wassergewöhnungsbecken) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
<b>5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN</b> 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 Flächen zulässig.
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	<b>siehe Plan</b> , Die Straße "Nassenwalder Weg" wird in der bestehenden Form als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung festgesetzt. Der Einfließbereich des "Rehabilitations- und Kommunikationszentrums" ist nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Der Hockenbörner Weg ist als Hauptzufahrt zum "Rehabilitations- und Kommunikationszentrum" auszubauen. Die genauen Ausbaubreiten werden im Rahmen der DetAIL-Planung abschließend festgelegt.
<b>7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	• Das Planungsgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO im südlichen Bereich Misserzhausen zu entwässern, d.h. Schmutzwasser sowie das von den Zufahrten und Parkflächen ablaufende Niederschlagswasser sind der Kanalisation und somit der Kärranlage zuzuleiten, unbelastetes Dachabwasser sowie die Hausewasser aus Hockenbörn und dem Grundstücksteil zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern oder über ein getrenntes Leitungssystem der Versickerungsmulde im östlichen Planungsgebiet zuzuleiten. • Das Straßenabflusswasser der Erschließungsstraße ist in den Dombergen 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 versteigelter Grundstücksfläche nicht unterschreiten. Die Größe der Versickerungsgräben sollte entsprechend der Versickerungsleistung des Untergrundes parallel zur Orientierung sein und eine Flächengröße von 300 qm nicht unterschreiten. • Die im Planungsgebiet ausgesuchte Trinkwasserabfuhrleitung (DN 500 PN 25) der SeenWasser GmbH und das in gleicher Trasse verlaufende Fernmeldekabel des DSK, Abt. Automation und Kommunikation, folgen in ihrem Verlauf dem "Hockenbörner Weg". Sie werden vom Gastgeber der SeenFerngas AG, die die Erschließungsstraße gesamt als unterirdische Versorgungsleitungen übernommen und gekennzeichnet.
<b>8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB	<b>siehe Plan</b> , Auf dem festgesetzten und symbolhaft gekennzeichneten Bereich im Osten des Plangebietes ist eine Versickerungsanlage für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 9 Abs. Nr. 14 BauGB herzustellen. Die genaue Anordnung, Dimensionierung und bauliche Ausführung dieser Anlage ist im Rahmen der konkreten Projektplanung/-ausführung abschließend zu klären.
<b>9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWINDUNG DES § 8 A BNATSOB	<b>siehe Plan</b> , • Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind die Flächen für Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen und Ablauftwässer in den Abwasserkanal einzuleiten. • Die Flächen gem § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB sind intensiv zu begrünen und parkähnlich zu gestalten. Je

<p>10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BUNDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 A UND 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNASCH</p> <p>11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB IVM, § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNASCH</p>	<p>100 qm nicht überbaubare Fläche sind ein standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (StU 12:14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die auf den Grundstücken anfallenden unbebaute Flächen sind zu pflegen und genutzt zum häuslichen Schmutzwasser zu erfassen und diesen auf den Grundstück zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.</li> <li>Überschüssiges Niederschlagswasser ist zur Entlastung des Entwässerungssystems zu versickern. Hierzu ist entsprechend der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB innerhalb des des „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (§ 1 Abs. 3 BauGB) eine Versickerungsanlage anzulegen und gem. § 9 Abs. 14 Nr. 25 c und b BauGB mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.</li> <li>Die Verdeckungsanlage ist natürlich zu gestalten. Zu diesem Zweck ist der Bereich oberhalb der Böschungsoberrinne der Mulde mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flacheren Böschungsbereichen mit niederschlagsanpassenden Schnitt- und Binsen und in den steileren Böschungsbereichen mit standortgerechten Rauschgehölzen (RSM 7.31) zu bepflanzen. Die Gehölze in diesen Bereichen müssen 48 Stunden Dauerhöfe ohne Schaden überstehen können. Die Pflege der Verdeckungsanlage ist entsprechend den Maßnahmen kostengünstig zu gewährleisten. Die Verdeckungsanlage muss eine natürliche gewachsene Bodendicke von mindestens 30 cm aufweisen. Die Anlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.</li> <li>Die nicht überbaubaren Grunfläche sind, die nicht für Ein-/Zufahrten, Feuerwehrwurfbahnen, befestigte Zugänge sowie erforderliche Nebenanlagen benötigt werden, sowie die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind mit einer Sodabepflanzung bepflanzt und auf 75% Regenwasserspeicherung RSM 7.1.2 Landesbaulicher Standard mit Kästen und 25% Kraluerhöft Intensiv zu begrünen.</li> <li>Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgestellten Flächen zur Gewässerhaften Aufwertung, zur Erneuerung sowie zur optischen Abschirmung (Sichtschutz) des „Rehabilitations- und Kommunikationszentrums“ ein Feldgehölzgürtel (Pflanzstrasse, 1,50 m x 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist zudem eine Pflanzung von drei Bäumen mit standortgerechten Laubbaumhochstamm (StU 12:14 cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen eine Unterpflanzung aus einer Regelholzumrischung RSM 7.4 Landschaftsrosen-Habschoten anzulegen und der natürlichen Sekundärzersetzung zu überlassen. Die Errichtung von Anliegwegern ist zulässig.</li> <li>Alle geschlossenen festeischen Fassadenflächen &gt; 100 qm sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Pro 30 qm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.</li> <li>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:</li> </ul> <p><b>Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):</b></p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Stieleiche</td> <td>Trüffelbuche</td> </tr> <tr> <td>Rotbuche</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Felsahorn</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Bergulme</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Winterlinde</td> </tr> <tr> <td>Schwarzahorn</td> <td>Schwarze</td> </tr> <tr> <td>Korbweide</td> <td>Bruchweide</td> </tr> <tr> <td>Wanzenb.</td> <td>Ebene</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Winterlinde</td> </tr> <tr> <td>Rosmarinie</td> <td>Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Schlehe</td> <td>Schw. Hollunder</td> </tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td> <td>Traubens-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Hasel</td> <td>Vogelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Hudrose</td> <td>Welsdorn</td> </tr> <tr> <td>Hornriegel</td> <td>Wolldecke</td> </tr> <tr> <td>Vogelbeere</td> <td>Gem. Liguster</td> </tr> <tr> <td>einl. Obstbaumsorte</td> <td>Gem. Schneeball</td> </tr> </tbody> </table> <p>In der Pflanzliste sind die für die Anpflanzung an Sollböden geeigneten Bäume unterteilt. Die in der Pflanzliste kursiv gekennzeichneten Pflanzen sind bevorzugt auf nassen und sehr feuchten Standorten (z.B. Versickerungsmulden) zu verwenden.</p> <p><b>Pflanzqualität:</b> Hochstämme: 3xv. m.B., StU: 12 - 14 cm Sträucher: 2xv., Höhe mind. 1 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.</li> </ul> <p>Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden im Gewässerbeschreibung (GewB/Inventar) zusammen mit dem Prozentsatz des vom jeweiligen Eingriffverursachter zu tragenden Kosten entsprechend dem Prozentsatz der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines Eingriffverursachter befindet.</p> <p>Zur Gewährleistung der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB anstelle der Finanzierungs- und stadtbaulichen Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen Gewerbe- und Eingriffverursachter (GewB) abgeschlossen, der Art, Umfang und Realisierungszzeitpunkt der Kompensation des Eingriffs verbindlich und abschließend regelt.</p>	Stieleiche	Trüffelbuche	Rotbuche	Hainbuche	Felsahorn	Bergahorn	Spitzahorn	Bergulme	Sommerlinde	Winterlinde	Schwarzahorn	Schwarze	Korbweide	Bruchweide	Wanzenb.	Ebene	Sommerlinde	Winterlinde	Rosmarinie	Kirsche	Schlehe	Schw. Hollunder	Kornelkirsche	Traubens-Kirsche	Hasel	Vogelkirsche	Hudrose	Welsdorn	Hornriegel	Wolldecke	Vogelbeere	Gem. Liguster	einl. Obstbaumsorte	Gem. Schneeball
Stieleiche	Trüffelbuche																																		
Rotbuche	Hainbuche																																		
Felsahorn	Bergahorn																																		
Spitzahorn	Bergulme																																		
Sommerlinde	Winterlinde																																		
Schwarzahorn	Schwarze																																		
Korbweide	Bruchweide																																		
Wanzenb.	Ebene																																		
Sommerlinde	Winterlinde																																		
Rosmarinie	Kirsche																																		
Schlehe	Schw. Hollunder																																		
Kornelkirsche	Traubens-Kirsche																																		
Hasel	Vogelkirsche																																		
Hudrose	Welsdorn																																		
Hornriegel	Wolldecke																																		
Vogelbeere	Gem. Liguster																																		
einl. Obstbaumsorte	Gem. Schneeball																																		

### FESTSEZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IVM, § 9 ABS. 5 BAUG

<b>DÄCHER</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° - 45° zulässig.</li> <li>Die Dächer sind in den örtlichen roten, brauen und grünen Farbtönen zu decken.</li> <li>Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererzeugung sind auf den Dächern zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht als Hauseingänge, Terrassen, Einfahrten, Feuerwehrwurfbahnen und Stellplätze in Anspruch genommen werden, parkähnlich zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</li> </ul>

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

<b>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET</b>	<b>SCHUTZABSTAND NACH ENERGIERECHTlichen VORSCHRIFTEN</b>
<p>Das Plangebiet liegt im/innen des landschaftsschutzgebietes Nr. L40/701 mit der Bezeichnung „Bäckerwald-Hochsiedlerbachtal“, das sich im Osten der bebauten Fläche im Bereich des Ortskerns Spiesen befindet.</p> <p>Angrenzende Plangebiete der Gemeinde wurde bereits im Dezember 1998 ein Ausgliederungsantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.</p>	<p>Das Plangebiet wird von einer Gaschadensdichtekrümmung der SaarFergas AG gesäumt. Zur Versorgungssicherung ist ein Schutzzstand von 4 m beidseitig zur Leitungslinie einzuhalten und die „Anweisungen zum Schutz von Gaschadensdichtekrümmungen der SaarFergas AG“ sind zu beachten.</p>

### HINWEISE

<b>BODENFUNDE</b>	<b>EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE</b>
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 [1 und 2] Saarländischem Denkmalschutzgesetz.	(GEHALT SAARLÄNDISCHEN NACHRICHTSBLATTES VON 28.02.1973)
<b>BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHEN- DER GEHÖLZE</b>	Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachrichtenblatt zu beachten.
Das Merkblatt über Baumarten und unterirdische Ver- und Entzugsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baum- pflanzungen zu beachten.	<b>BAUCHWASSERNUTZUNG / WASSERREIN- SPARUNG</b>
Bei der Anpflanzung von Erneuerbaren Bäumen und Sträuchern ist die Richtlinie 1972 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Ver- und Entzugsanlagen bei Baumfällungen“ beachtet werden.	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 Trinkwasseranbauchs wird die Installation von Wassersparanlagen empfohlen.
Das DVW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.	<b>ABWASSERKANAL</b>
	Das zu bebauende Teilstück des Abwasserkanals ist gem. der RABV-Weg und die Zufahrtsstraße gem. der RSW-Weg auszuführen.

## TANKANLAGEN FÜR HEIZÖL

Tankanlagen für Heizöl sind nach den Bestimmungen des Klagen (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserfördernden Stoffen und über Fischberuf) vom 28. April 1997 zu planen und im Rahmen des Bauantrages dem (R) zur Beurteilung vorzulegen.

### ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzgrube. Es wird empfohlen, bei Ausschüttungsarbeiten auf Anzeichen eines Bergbaus zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.

### DRAINEGEWASSERABLEITUNG

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Haustrohgräben nicht im Grundwasser/Hangwasser liegen. Falls mit Grundwasser/Hangwasser gerechnet wird, ist eine Entwässerung der Hangwassergräben zu empfehlen. Maßnahmen zur Untergrundabschöpfung bzw. der Bau einer "weissen Wanne" vorgeschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

## GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ebersberg.

Die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebietverordnung sowie die nachfolgenden Richtlinien sind zu berücksichtigen:

- Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingbaustoffen) und industrielle Abwasserabfuhr und Strandbadbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht;
- die DVWV-Richtlinien für Altbaustoffe W 101;
- Richtlinien der Abwasserbehörde (RAW) und Anwendungsnormen (RWNwG);
- Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergrenzumgebungen (RAW) und Anwendungsnormen und Leitungen in Wassergrenzumgebungen" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV);
- Maßnahmen, die von den Wasserstraßen- und Schifffahrtsgebieten (hier: Schutzzonen II des von der Saar-Wasser-GmbH betriebenen Kanals "Spieserennschleife") ist eine Versickerung in nicht schädlichen Gewässern erlaubt, wenn die Versickerung mittels Anlagen gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) und der Anwendungsnormen (RWNwG) (Entwurf November 1999) erfolgt. Ausgenommen davon sind jedoch Rigolen, Rohr- und Schachtversickerungen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensabführung 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 Bauzulassungsverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 406);
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 406);
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des SaarL. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.11.1998 (Amtsbl. des Saarlandes für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721);
- der § 12 des Kommunalverwaltungsgesetzes (KVG) I, d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1992 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 23.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530);
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 12. Oktober 1997;

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Lebenshilfe gGmbH, hat am **02.10.1999** eine Einleitung eines Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" beantragt und einen Vorschlag und Entwicklungsplan "Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald" beschlossen.

Der Bürgermeister

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

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

Es wurde am 22.09.1999 ortsüblich bekannt ge- macht.

Der Gemeinderat hat am 15.06.2000 den Entwurf gebilligt und die zuständige Abteilung für Vorhabenbezogene Bebauungspläne "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 ausgelagert (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungs- frist von jedem Geschäftsbüro oder 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 vom 21.07.2000 auf der Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschluss 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 **30.09.2002** 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 zugeschlagen.

Spiesen-Elversberg, den **10.10.2002**

Der Bürgermeister

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

Saarbrücken, den **16.11.2002** Ministerium für Umwelt

Az .....-.....

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am **02.03.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

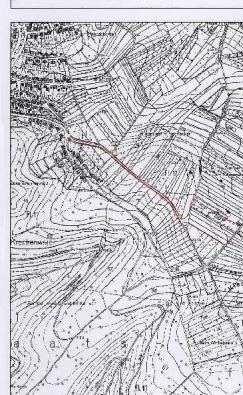
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den **02.03.2003**

Der Bürgermeister

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AUF 'M ZIMMERPLATZ / AM NASSENWALD"

GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG - ORTSTEIL SPIESEN



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

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPLO-ING. ALICE STICHTER  
DIPLO-ING. RAUER STEIN

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD  
UTE SCHWINDLING

JUNI 2001 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER

DIRL.-ING. HUGO KERN  
RAUM UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

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

0 10 50 100