

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(Nach BauGB in der Verbindung mit der BauNVO und PlanzV 1990)

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (gem. §9 Abs.7 BauGB)
	<b>MISCHGEBIET</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, gem. §8 BauNVO)
	<b>SONDERGEBIET</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §11 Abs.2 und Nr.3 BauNVO)
<b>GRZ 0,8</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 Nr.1 und §§17, 19 Abs.1 BauNVO)
<b>WH</b>	<b>HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §18 BauNVO i.v.m. §6 Abs.4 und §10 LBO)
<b>III</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §20 Abs.1 BauNVO)
	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §20 Abs.1 BauNVO)
<b>g</b>	<b>GESCHLOSSENE BAUWEISE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.3 BauNVO)
<b>o</b>	<b>OFFENE BAUWEISE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.2 BauNVO)
<b>a</b>	<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.2 und 4 BauNVO)
	<b>BAULINIEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.2 BauNVO)
	<b>BAUGRENZEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.3 BauNVO)
	<b>MAXIMALE GEBÄUDETIEFE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.4 BauNVO)
	<b>HAUPTFIRSTRICHTUNG</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
<b>SD / FD</b>	<b>SATTELDAKH / FLACHDACH</b>
<b>Th / Wh</b>	<b>TRAUFHÖHE / WANDHÖHE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §10 BauNVO)
	<b>STELLPLÄTZE ODER CARPORTS</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.4, 11 und 22 BauGB und §14 Abs.8 BauNVO)
	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	<b>ALTENEINRICHTUNG</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	<b>KINDERGARTEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	<b>FESTPLATZ</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	<b>VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH</b>
	<b>ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE</b>
	<b>FUSSWEGE</b>
	<b>ÖFFENTLICHE GEBÄUDEDURCHGÄNGE</b>
	<b>EINFAHRT</b>
	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	<b>TRAFOSTATION</b>
	<b>HAUPTWASSERLEITUNG</b>
	<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	<b>ZU ERHALTENDE BÄUME</b>
	<b>ANZUPFLANZENDE BÄUME</b>
	<b>HECKE</b>
	<b>DACHBEGRÜNUNG</b>
	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB)
<b>gr</b>	<b>GEHRECHT</b>
<b>fr</b>	<b>FAHRRECHT</b>
<b>lr</b>	<b>LEITUNGSRECHT</b>
	<b>STÜTZMAUERN</b> (gem. §9 Abs.1 Nr.28 BauGB)
	<b>ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUARBEITES</b> (gem. §1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)
	<b>KULTURDENKMAL</b> nach Denkmalliste des Saarlandes
	<b>ERHALTUNGSBEREICH</b>

Februar 2004, Stand Satzung

M 1:500 IM ORIGINAL Verkleinerung DIN A3, ohne Maßstab

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"FESTPLATZ / IM KIRCHENECK"**  
**DER GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG**

**Teil B: Textteil  
zum Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck"**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Baugebiet MI Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO, siehe Plan

- 1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs.2, Nr.1-5 BauNVO
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 1 Abs.5 BauNVO sowie § 6 Abs.2 Nr.6, 7 und 8 BauNVO

- nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten / Spielhallen

1.2 Sonstige Sondergebiete (SO1 / SO2)  
gem. § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB

siehe Plan, gem. § 11 Abs.2 und 3 BauNVO

Sondergebiet SO1 für:

- 1 Einkaufsmarkt (Bestand) mit max. 1000 qm VKFL

Sondergebiet SO2, zulässig sind:

- 1 Einkaufsmarkt / Voll-Sortimenter mit max. 1600 qm VKFL
- Sonstige gewerbliche Nutzungen mit max. 600 qm VKFL je Laden, z.B.
  - Handwerkerläden und sonstige, nicht störende gewerbliche Nutzungen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Diskotheken

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

gem. § 16 Abs.2 Nr.1 sowie § 17 und § 19 Abs.1 BauNVO, siehe Plan,

2.1 Grundflächenzahl hier:

- GRZ 0,8 für MI = Mischgebiet
- GRZ 0,8 für SO1 / SO2 = Sonstige Sondergebiete

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 20 Abs.1 BauNVO, siehe Plan,

hier: Festsetzungen für einzelne Baugruppen

- max. drei Vollgeschosse im SO2
- zwei bis drei Vollgeschosse an der Hauptstraße, d.h.
  - 3 Vollgeschosse als Obergrenze
  - mindestens zwei Vollgeschosse zwingend festgelegt
- zwei Vollgeschosse zwingend festgelegt, "Im Kircheneck" / am "Butterberg"
- max. zwei Vollgeschosse zulässig, für rückwärtige Anbau- und Zwischenbauzonen
- max. ein Vollgeschoss im Sondergebiet SO1 und für rückwärtige Anbauzonen

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO i.V.m. § 6 Abs.4 und § 10 LBO, siehe Plan

hier: Traufhöhe / Wandhöhe

gegenüber anschließenden öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsfächern bzw. der Geländeoberfläche

Als Traufhöhe / Wandhöhe gilt das Maß von der OK fertigem Biegel bzw. von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Gebäudemitte.

Die festgesetzte max. Traufhöhe / Wandhöhe gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsfächern beträgt:

- für eingeschossige Gebäude max. 3,50 m
- für zweigeschossige Gebäude, An- und Zwischenbauzonen max. 7,00 m
- für zwei- bis dreigeschossige Gebäude an der Hauptstraße max. 8,00 m bzw. 8,50 m, siehe Plan
- für die ein- bis dreigeschossigen Gebäude der Sondergebiete siehe Festsetzungen im Plan

Für die festgesetzten rückwärtigen An- und Zwischenbauzonen gilt als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche. Vorderseitige und rückseitige Trauf- / Wandhöhen von Hauptgebäuden dürfen dabei in der Höhenlage nicht mehr als 1,00 m voneinander abweichen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Neubauten im Mittel nicht mehr als 0,60 m über angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

**3. Bauweise**

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

gem. § 22 BauNVO, siehe Plan:

Für die Straßenrandbebauung richtet sich die festgesetzte Bauweise nach dem Bebauungsbestand des Ortskerns Spiesen.

Für den überwiegenden Teil der Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Hier:

- geschlossene Bauweise für die Mischgebiete gem. § 22 Abs.3 BauNVO
- offene Bauweise für Sondergebiet SO1 gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- abweichende Bauweise für Sondergebiet SO2 gem. § 22 Abs.2 und 4 BauNVO. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf 50,00 m darf hier ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.
- zu angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind die Abstandsfächen gem. §§ 6, 7 und 8 der LBO einzuhalten

**4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

siehe Plan:  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baulinien	<p>hier: Baulinien gem. § 23 Abs.2 BauNVO Die straßenseitigen Gebäudekanten der Bebauung werden als Baulinien festgesetzt.</p>
4.2 Baugrenzen	<p>hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO Die rückwärtigen Gebäudekanten auf den privaten Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt.</p>
4.3 Bebauungstiefe	<p>hier: Bebauungstiefe gem. § 23 Abs.4 BauNVO Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden Bebauungstiefe festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die eingeschossigen rückwärtigen Bauzonen an der Hauptstraße dürfen dabei nur zu max. 2/3 der umgrenzten Fläche überbaut werden.</li> <li>• Die zweigeschossigen rückwärtigen Anbau- und Zwischenbauzonen dürfen vollständig überbaut werden.</li> </ul>
<b>5. Stellung der baulichen Anlagen</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	<p>i.v.m § 93 Abs.5 LBO, siehe Plan,</p> <p>hier: Hauptfirstrichtung und Außenwände</p> <p>Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind für einzelne Bauteile, z.B. Zwerchgiebel zulässig. Die Außenwände von Hauptgebäuden sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.</p>
<b>6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.4, 11 und 22 BauGB	<p>hier: Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.</li> </ul> <p>hier: Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs.6 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.</li> <li>• Stellplätze und offene, überdeckte Carports sowie deren Zufahrten sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, siehe gekennzeichnete Flächen für Stellplätze (Carports) und Zufahrten.</li> </ul> <p>Für die Bebauung der Grundstücke sind die gem. § 50 LBO d. Saarl. geforderten Stellplätze nachzuweisen, geforderte aber nicht nachgebrachte oder nicht unterzubringende Stellplätze sind abzulösen.</p>
<b>7. Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB	<p>siehe Plan,</p> <p>hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteeinrichtung / Altenheim</li> <li>• Kindergarten</li> <li>• Festplatz / Fläche für Freizeit und Erholung</li> </ul>
<b>8. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	<p>siehe Plan,</p> <p>hier: Straßenverkehrsflächen</p> <p>Als Haupterschließungsstraße für die innere Erschließung dient der Straßenzug "Butterberg" und "Im Kircheneck".</p> <p>hier: Sonstige Erschließungsflächen</p> <p>Die weiteren öffentlichen Erschließungsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, d.h. verkehrsberuhigte Bereiche gem. (STVO-Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt.</p> <p>hier: Ruhender Verkehr</p> <p>Flächen für öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum und auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und im Plan ausgewiesen.</p> <p>hier: Fuß- und Radwege / öffentliche Treppen- und Rampenanlagen</p> <p>Diese werden im Plan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als Flächen mit öffentlichem Wegerecht festgesetzt, siehe Plan.</p> <p>hier: Öffentliche Platzfläche / Festplatz</p> <p>In der Tallage ist eine öffentliche Platzfläche als Festplatz und Spielbereich für Freizeit und Erholung ausgewiesen.</p>
<b>9. Versorgungsflächen</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	<p>siehe Plan,</p> <p>hier: Tiefstation, dazu wird im Plan ein neuer Standort (Ersatzstandort) festgesetzt</p>
<b>10. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.13	<p>siehe Plan, hier: Abwasserkanal hier außerdem: Leitungsrechte</p>
<b>11. Öffentliche Grünflächen</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	<p>hier: Öffentliche Grünflächen / Pflanzflächen, siehe landschaftsplanerische Festsetzungen</p>
<b>12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen</b> gem. § 9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB	<p>siehe Plan, hier: zu belastende Flächen mit unterschiedlicher Funktion</p> <p>fr / gr = Fahr- und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gr / fr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten von Anliegern gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit lr = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>Für die ausgewiesenen öffentlichen Gebäude- durchgänge wird eine Mindestbreite von 3,00 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m festgesetzt.</p>

**13. Flächen für Stützmauern**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

siehe Plan,

Am "Festplatz", den angrenzenden Grundstücken, sowie an der Kirchengemeinde, sind die für die vorhandenen und neuen Höhenlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig.

**14. Festsetzung des Geltungsbereiches**  
gem. § 9 Abs.7 BauGBsiehe Plan  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen  
gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 93 Abs.1 und 5 LBauO

**1. Dachform und Dachgestaltung**

Siehe Plan

**1.1 Dachform**

hier: Satteldach für Hauptgebäude  
hier: Flachdach für Anbau- und Zwischenbauzonen

**1.2 Dachneigung**

Als zulässige Dachneigungen werden festgesetzt:

- für alle Hauptgebäude im Mischgebiet 35° - 45°
- für die Bebauung in Sondergebieten 15° - 25°
- Für alle Bauteile mit Flachdach und Dachbegrünung max. 10%
- Garagen und Carports können mit Satteldach bis 30° Dachneigung oder Flachdach mit Dachbegrünung überdeckt werden
- Pultdächer und andere Dachformen sind nicht zulässig

**1.3 Dachgauben und Dachflächenfenster**  
gem. LBauO auszuführen.**1.4 Dacheinschritte:**  
Dacheinschritte sind auf den öffentlichen Erschließungsseiten der Bebauung unzulässig.**2. Fassadenverkleidung und Anstriche****2.1 Fassadenverkleidung aus Kunststoff- und Bitumenmaterial sowie alle Arten von**

glänzenden Materialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Zinkblechverkleidungen.

**2.2 Als Außenanstriche sind nichtabtönende oder glänzende Farben, insbesondere Lacke / Ölfarben für die Obergeschosse der Bebauung unzulässig.****3. Anlagen der Außenwerbung**  
i.V.m. § 15 LBauO

hier: Festsetzungen für die Fassaden der Sondergebiete SO1 und SO2

- an Gebäuden sind Außenwerbungen nur als zusammenhängende, aufeinander abgestimmte Werbeanlagen zulässig
- die Außenwerbungen sind in das Fassadenkonzept der Bebauung zu integrieren

**4. Einfriedungen**  
i.V.m. § 12 LBauO**4.1 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:**

An diesen Grundstücksgrenzen sind berankte Mauern, berankte Zäune oder geschnittenen Hecken herzustellen.

**4.2 Sichtschutzwände:**

An seitlichen Nachbargrenzen können bis zu 2,00 m hohe Sichtschutzwände mit bis zu 4,00 m Länge hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden.

**Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

gem. § 9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 BauGB

In Anwendung des § 8a BNatschG, i.V.m. dem Saarländischen Naturschutzgesetz SNG werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt.

**1. Öffentliche Grünfläche**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB,  
siehe Plan.

Die Pflege, Entwicklung und Anpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen hat gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB zu erfolgen.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Anwendung des § 8a BNatschG

hier: Stellplatzbefestigungen

Alle Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes vor Schadstoffeinträgen wasserundurchlässig zu befestigen.

**3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung**  
gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**3.1 Öffentliche Grünflächen / Freiflächen und Straßenräume, siehe Plan**

Die auf öffentlichen Grünflächen im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Planungsgebiet vorhandenen Gehölze die nicht von den geplanten Baumaßnahmen betroffen sind, sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Neupflanzungen aus der Pflanzliste zu ersetzen.

hier: Anzupflanzende großkronige, standortgerechte Laubbäume mit annähernd festgelegtem Standort, dabei ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume festgelegt.

Zur räumlichen Begrenzung des Festplatzes und zur Gliederung öffentlicher Straßenräume des Bebauungsplan gebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Hochstamm-Laubbäumen (STU mind. 20-25 cm) festgesetzt.

**3.2 Im Bereich der Sondergebiete ist alle 4 Parkplätze, mindestens alle 10 m (für SO2) bzw. alle 6 Parkplätze (für SO1) ein großkroniger, standortgerechter Hochstamm-Laubbbaum, Stammdurchmesser (STU mind. 20-25 cm), gem. Pflanzliste zu pflanzen.****3.3 Sonstige private Grundstücksflächen, siehe Plan,**

hier: Allgemeines Pflanzgebot für private Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen.

hier: Standortgerechte Bäume auf privaten Grundstücken ohne festgelegten Standort

Die Zahl der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen richtet sich nach der Grundstücksgröße und nach der tatsächlich bebauten Grundfläche:

Für die Zahl der anzupflanzenden standortgerechten Hochstamm-Laubbäume bzw. Obstbäume wird festgesetzt:

- 1 Baum je 150 qm überbaute Grundfläche bzw.
- 1 Baum je 100 qm Grundstücksfläche
- 1 Baum zusätzlich je 4 Stellplätze / Carports auf dem Grundstück

Ausnahmen (Ablösung für Ausgleichsmaßnahmen) sind je nach besonderem Zuschnitt der Grundstücke im Bestand zulässig.

**4. Zu erhaltende Bäume**

Die im Planungsgebiet zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen ebenso der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB.

**5. Pflanzstreifen mit Heckenpflanzungen**  
siehe Plan,

zur Abgrenzung zwischen privaten sowie zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken:

Zwischen den privaten Gärten und dem Gelände des geplanten Einkaufsmarktes ist ein mind. 1,00 m breiter Pflanzstreifen für eine geschnittenen Hecke (z.B. Hainbuchen-Hecke) festgesetzt.

## 6. Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem max. Gefälle von 10% sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Fensterlose Wandflächen an Gebäuden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Hierbei ist je 20 qm Wandfläche mindestens eine mehrjährige Kletterpflanze (Pflanzen an Rankgerüsten, Selbstklimmer) zu verwenden.

## 7. Pflanzlisten

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaum-Hochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Gehölze stellen die im folgenden aufgeführten Listen dar:

hier: Öffentliche Flächen, Straßenraum und Parkplatzeingrünung

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigata')

hier: sonstige private Grundstücks-freiäßen

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hasel (Corylus avellana)

- Hundsröse (Rosa canina)
- Komeikirsche (Cornus mas)
- Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- einheimische Obstsorten

## 8. Pflanzenmaterial und -qualität

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaum-Hochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Gehölze stellen die im folgenden aufgeführten Listen dar:

hier: Pflanzenmaterial und -qualität

- Laubbau-Hochstämme zur Festplatz-, Parkplatz- und Straßen-raumeingrünung  
4 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 20-25 cm

- Laubbau-Hochstämme und Obstbäume für die Eingrünung privater Grundstücke  
3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 16-18 cm

- Sträucher für die Eingrünung der privaten Grundstücke  
3 Triebe, 100-150 cm hoch

## 9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gem. § 9 Abs. 1a BauGB iVm § 1a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 28 NAtschG

Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern zugeordnet.

## Hinweise

### 1. Grund- und Hangwasser

Hausrinnen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- und Hangwasser und der Lage der Kellersohle in diesem Bereich ist eine sog. "weiße Wanne" vorzusehen.

hier werden folgende Festsetzungen getroffen

D = Kulturdenkmal gem. § 7 SDschG  
Denkmalliste des Saarlandes  
Gebäude Butterberg Nr.4 ('Lions Haus')

E = erhaltenewerte Einzelgebäude bzw. Gebäudeensembles

Bauherren und ausführende Firmen werden hiermit ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz, SDschG) hingewiesen.

### 2. Geplante Wasserschutzzone III

Das Bebauungsplangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesen-Mühlthal". Nach der Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung angeführten Verbote und Bestimmungen einzuhalten.

Die einschlägigen Verordnungen und Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten, wie:

- DWG/W Richtlinie W101
- Die Verordnung über Anlagen zum Legern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (AwS) und die daraus abgeleiteten Vorschriften
- Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasser-gewinnungsgebieten (RISWAQ) sowie die Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasser-gewinnungsgebieten (RAbwWag)

### 6. Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Saarländischen Denkmalschutzes (SDschG).

### 7. Munitionsfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

### 8. Alter Bergbau

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Eisenherzfeldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

### 9. Schutz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anzahl der jährlich auf dem Festplatz stattfindenden Veranstaltungen wird wie folgt eingeschränkt:

1. Max. 10 Veranstaltungen im Jahr
2. Nutzungsdauer nur bis 22:00 Uhr

### 10. Trigonometrischer Punkt 'Katholische Kirche Spiesen'

Mögliche Veränderungen am trigonometrischen Punkt TP 6608/77 Spiesen, katholische Kirche oder dem der Station angeschlossenen NIVP 6608/185 sind dem Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen mitzuteilen.

### 3. Baumplanzen / Schutz bestehender Gehölze

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumplanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 für Baumplanzen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist bei der Planung zu beachten.

### 4. Einhaltung von Grenzabständen

gem. Saarländischem Nachbarrechtsge setz vom 28.02.1973

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücks-Grenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsge setz zu beachten.

### 5. Denkmalschutz

hier: Ausweisung in der Planzeichnung Teil A des B-Plans

## Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Auferordnung des § 19 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BauBl. / S.2141) ber. BGBl. 1998 / S.137) wird festgesetzt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung der Gemeinde Spiesen-Elversberg.

## Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. / S.2141, berichtigt BGBl. 1998 / S.137)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverschmutzungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionschutzgesetz- BlmSchG) i.d.F. d. Bek. vom 14.05.1990 (BGBl. / S.680), zul. geänd. durch Art.1 des Gesetzes vom 09.10.1996 (BGBl. / S. 1498)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. / S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. / S. 466)  
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. / S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) i.d.F. vom 27.03.1998 (Amtsbl. d. Saarl. 23/1998, / S. 477) zul. geändert durch Gesetz Nr.1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08.07.1998 (Amtsbl. d. Saarl. 1998 / S. 721)
- Der § 12 des Kommunalelbstverwaltungsgegesetzes (KVSG) i. d. Bek. d. Neuf. vom 27.06.1997 auf Grund des Art.6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23.04.1997 (Amtsbl. / S. 538)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - NatSchG) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. / S. 1966)
- Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsbl. d. Saarl. 1993 / S. 346) zul. geändert durch Berichtigung vom 12.05.1993 (Amtsbl. d. Saarl. 1993 / S. 482)

#### Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke und Grundstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, mit dem Stand vom 29.10.1999 übereinstimmen.

Katasteramt Neunkirchen, den 26.07.2004

*B. D. J.*  
B. D. J.  
Vermessungsdirektor  
(Dezernat)  
Verm. Assessor



#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am 25.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Festplatz / Im Kircheneck" im Gemeindeteil Spiesen beschlossen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

*Spiesen-Elversberg, den 21.03.2003*  
Der Bürgermeister

- Der Beschluss, den Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" aufzustellen wurde am 28. / 29.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 02.08.1999 bis 03.08.1999 statt. Sie wurde ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 25.06.1999 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.2 BauGB) beschlossen.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 Abs.2 BauGB) parallel zur Auslegung mit Schreiben vom 02.08.1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Festplatz / Im Kircheneck" beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und die Aufhebung hat in der Zeit vom 06.08.1999 bis einschließlich 06.09.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht

werden können, am 28 / 29.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 BauGB).

- Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 29.10.1999 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgetragen haben, mit Schreiben vom 21.02.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 29.10.1999 den Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

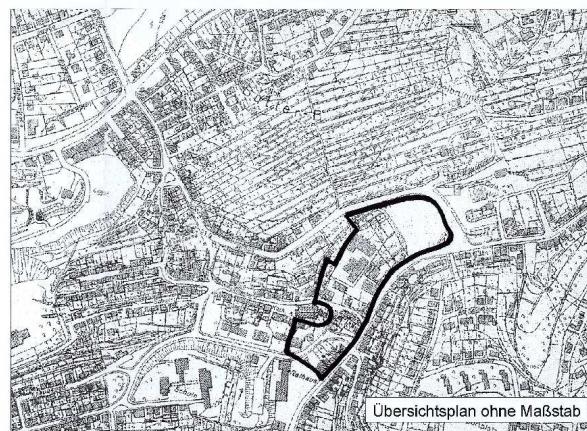
*Spiesen-Elversberg, den 15.06.2004*  
Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 BauGB am 13.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

*Spiesen-Elversberg, den 25.10.2004*  
Der Bürgermeister

#### BEBAUUNGSPLAN "FESTPLATZ / IM KIRCHENECK" DER GEMEINDE SPIESEN - ELVERSBERG



FÜR DEN ENTWURF UND DIE PROJEKTBEARBEITUNG

Februar 2004; STAND SATZUNG

**AFS**

ARCHITEKTEN PROF. W. FUNKE + DIP.ING. K. STAMM  
ARBEITSGEEMEINSCHAFT STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR  
MÜHLTAL / DARMSTADT  
TREPPENSTRASSE 3 64367 MÜHLTAL  
TEL. 0 61 51 / 14 54 14 FAX: 0 61 51 / 14 54 69

FÜR DIE LANDSCHAFTSPLANUNG UND DIE VERFAHRENSABWICKLUNG:

**ARGUS PLAN**

DIP. ING. H. KERN  
INGENIEURE FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT-  
UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12 66557 ILLINGEN  
TEL. 06 82 54 / 94 29 400 FAX: 06 82 54 / 94 29 420