





TEIL A: ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

| | |
|---|---|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB) |
|  | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE; HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO) |
|  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 4 BAUNVO) |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HÖHENGLEICHER AUSBAU (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) |
| GRZ 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO) |
| o | OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO) |
| II / III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO) |

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

| | |
|---|--|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 ABS. 2 NR. 2 | |
| 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET ZULÄSSIG SIND: | <p>gem. § 4 BauNVO i.V.m. dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Sonnenhügel“, siehe Plan</p> <p>gem. § 4 Abs. 2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wohngebäude2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet-Sonnenhügel“ benannt sind.</p> |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB | |
| 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. §§ 16, 17 UND 19 BAUNVO | <p>siehe Plan</p> <p>hier 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none">1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten2. Nebenanlagen im Sinne des § 143. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. |
| 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 20 BAUNVO | <p>siehe Plan</p> <p>maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse</p> |
| 3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO | <p>siehe Plan</p> <p>hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> |
| 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO | <p>siehe Plan,</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten.</p> <p>Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.</p> <p>Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ist eine 2 m breite Fläche von Hochbauten freizuhalten. In diesem Streifen dürfen lediglich Zufahrten und Stellplätze errichtet werden.</p> |
| 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO | <p>siehe Plan</p> <p>Je Grundstück sind mindestens 2. Einstellungsmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m</p> |

| | |
|--|---|
| | einzuhalten, diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden. |
| 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB | Im Bereich II dürfen max. 4 Wohneinheiten errichtet werden. |
| 7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB | siehe Plan Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier „Höhengleicher Ausbau“ - die Straße wird mit einer Breite von 5,5 m bzw. 4,5 m ausgebaut. |
| 8. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 UND 13 BAUGB | Das Plangebiet wird an die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) der KEW angeschlossen. |
| 9. ENTWÄSSERUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 UND 14 BAUGB | Der Bereich des Baugebietes, welcher zur Neunkircherstraße entwässert, ist im Trennsystem zu entwässern, um einen späteren Anschluss an den Regenwasserkanal zu ermöglichen. Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Je 100 m² Grundstücksfläche ist 1 m³ Zisternenvolumen gefordert, mindestens jedoch 6 m³. Überlaufwasser ist zu versickern. |
| 10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB | Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das auf Grundstückszufahrten, -zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. Zisternen), zu verdunsten oder zu versickern, soweit es die Hydrogeologie vor Ort zulässt. |
| 11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB | Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (gem. Pflanzliste). Die restliche unbebaubare Fläche soll als Grünfläche angelegt werden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Felsenbirne, Birke, Hainbuche, Waldrebe, Roter Hartriegel, Hasel, Zweiriffiger Weißdorn, Walnuß, Liguster, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Vogelkirsche, Wilde Traubenkirsche, Kriechende Rose, Heckenrose, Weinrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball |
| 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BauGB i.V.M. § 85 Abs. 4 LBO | <p>1. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen darf die Dachneigung höchstens 38° betragen</p> <p>2. Die Gebäude sind mit Sattel-, Waln- oder Zeltdächern zu versehen. Als Dachfarben sind nur rotfarbene Dächer, dunkelfarbene Dächer und zinkfarbene bzw. graue Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen.</p> <p>3. Die Dachneigung der Garage ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Garagedächer mit einer Dachneigung < 12° sind zu begrünen.</p> |

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18.02.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2007 (Amtsbl. 2008, S.278)
- Der § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1215)

- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723))
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.2006, in Kraft getreten am 02.06.2006 (Amtsbl. vom 01.06.2006, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2008 (Amtsbl. 2009, S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Die Aussagen des mit dem Lua abgestimmten Altlastengutachtens sind Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken entlang der Abbruchkante des ehemaligen Steinbruchs eventuell mit besonderen baulichen Maßnahmen im Zuge der Bebauung der Grundstücke zu rechnen ist. Das Vorhandensein eines tektonischen Sprungs im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.
- Nach Angaben des Lua befindet sich das Vorhaben innerhalb der Schutzzone III des vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG) „Spiesermühlental“. Die nächste Trinkwasserbohrung (BHG.1) liegt ca. 1.100 m südöstlich des Geltungsbereiches. Im Laufe der weiteren Planung sowie der späteren Bebauung sind die Beschränkungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 zu beachten. Sollte die Festsetzung des WSG in der Zwischenzeit durchgeführt worden sein, sind auch die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Zur Erhaltung und Pflege des Schutzgutes Trinkwasser ist es auch bei noch nicht festgesetzten WSG's sinnvoll, Auflagen wie bei einem festgesetzten WSG zu formulieren. Dies ist erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens möglich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumaßnahmen für besonders/streng geschützte Tier- und Pflanzenarten i. S. des § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der Lebensräume oder Arten führen dürfen. Zu beachten sind entsprechend §§ 21a und 42 BNatSchG.“
- Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen in Form von Luftbildern über den gesamten Zeitraum des II. Weltkrieges dokumentiert sind. Hierzu zählen z.B. vergrabene Kampfmittel in ehemaligen Stellungen.
- „Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Das Landesdenkmalamt weist jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 ausdrücklich hin.“

- Der Vorhabenträger, Herr Günther Rheinheimer, Spiesen-Elversberg, hat mit Schreiben vom 06.08.2009 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am 18.09.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnenhügel" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 07.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt). Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am 18.01.2009 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohngebiet Sonnenhügel" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 15.10.2009 bis einschließlich 16.11.2009 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 27.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2009 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 16.11.2009 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 23.01.2010. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellung-

- nahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Der Gemeinderat hat am 23.09.2010 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnenhügel" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

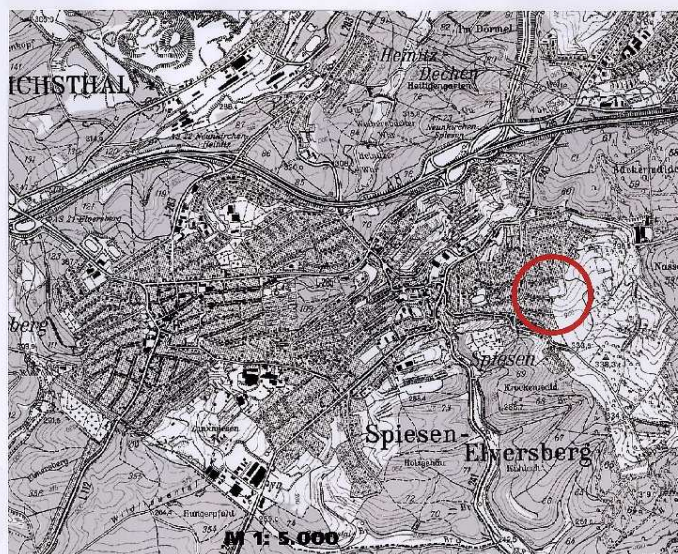
Spiesen-Elversberg, den _____
Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

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

Spiesen-Elversberg, den _____
Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEbiet SONNENHÜGEL" IN DER GEMEINDE SPIESSEN-ELVERSBERG



Bearbeitet im Auftrag von Herrn Dipl.-Ing. Rheinheimer, Spiesen-Elversberg

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Planerstellung:
Kemplan GmbH
Kirchenstrasse 12

66557 Illingen
Stand der Planung: Satzung
30.04.2010

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführer