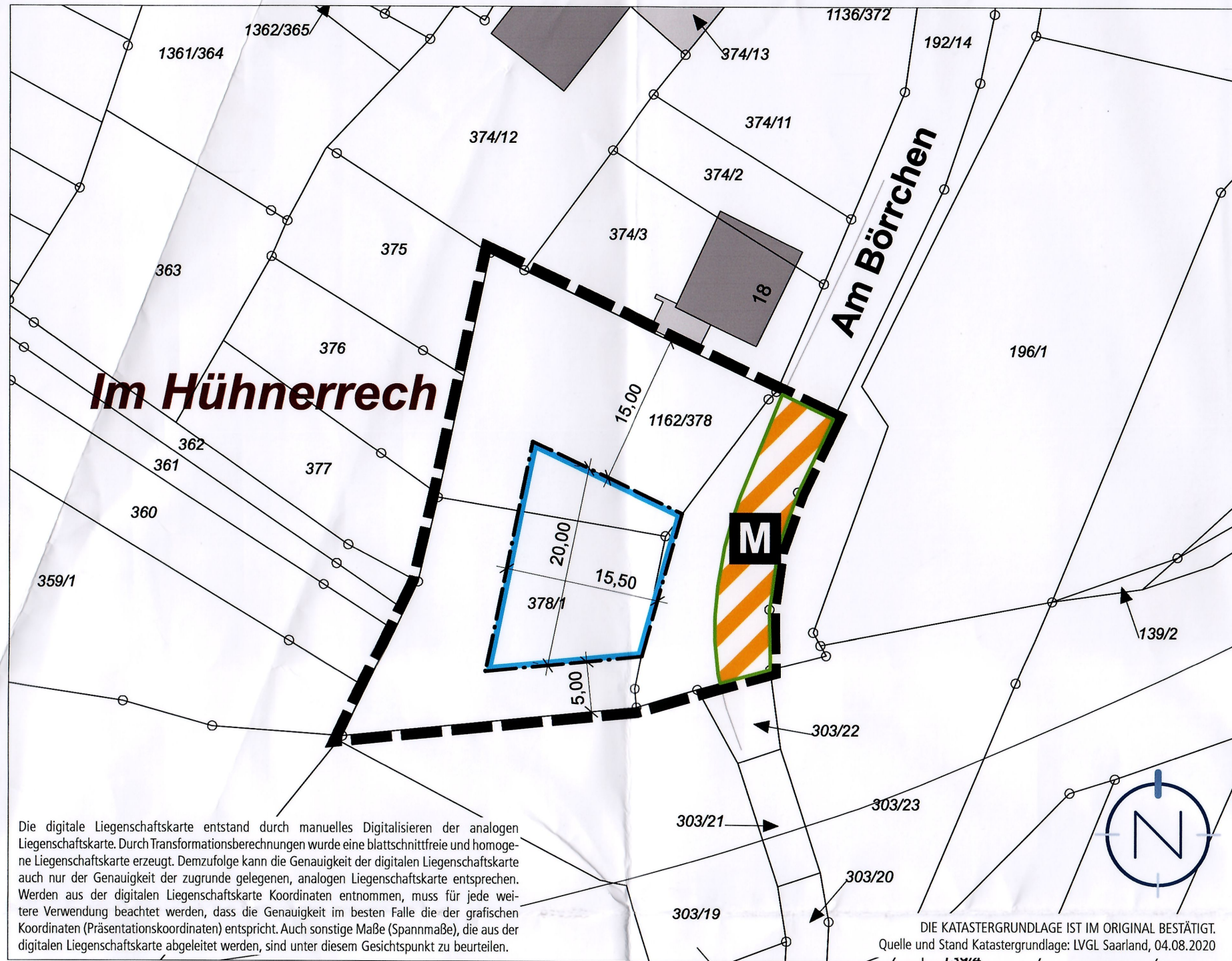
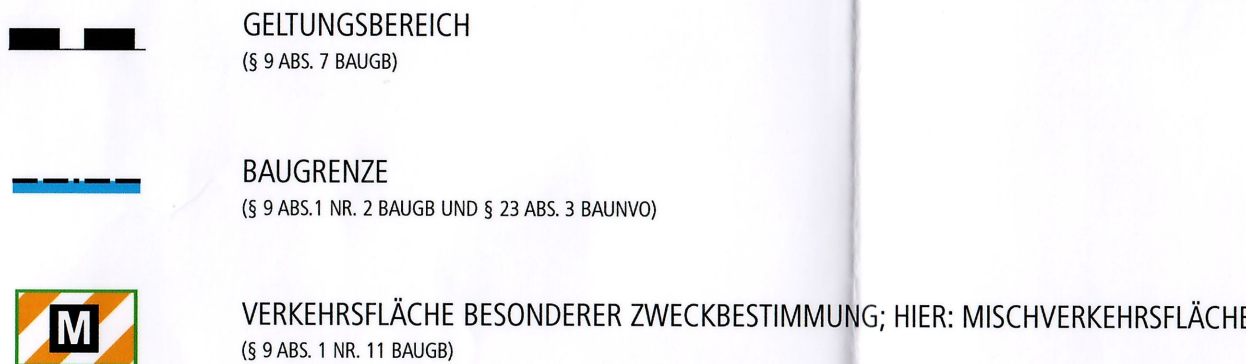


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- 1. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO  
Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Satzungsgebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung darf max. ein Wohngebäude errichtet werden.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.  
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).
- 2. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER MISCHVERKEHRSFLÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB  
Siehe Plan.
- 3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB  
Die Gestaltung der nicht baulich genutzten Grundstücksflächen mittels Begrünung sollte möglichst naturnah und ohne zusätzliche Versiegelung erfolgen.

- 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB  
Zum Ausgleich der, mit der Planung verbundenen, Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
  - Die Hecke auf dem rückwärtigen Böschungsbereich von Flurstück 1162/378 (im Wesentlichen Haselsträucher) ist zu erhalten und lediglich im oberen Bereich entsprechend zurückzuschneiden.
  - Die südliche, bisher gehölzfreie, Fortführung der Böschung auf Flurstück 378/1 ist gleichartig zu einer naturraumtypischen Hecke mit einheimischen und standorttypischen Arten zu entwickeln (hoher Haselanteil, dazu z.B. Hainbuche, Schlehe und 1-/2-griffelige Weißdorn; Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm).
  - Der ältere Obstbaum an der südwestlichen Grundstücksgrenze sollte nach Möglichkeit erhalten werden. Falls möglich, ist die Hecke in diesem Bereich auszusparen.
  - Die bestehende Formschnitthecke (Buchsbaum) zum Nachbargrundstück wird entfernt und durch eine naturraumtypische zweizeilige

Bei allen Pflanzungen werden Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet.

Siehe Plan

- 5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Am Börrchen“ anzuschließen.
- Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende Kanalisation der Straße „Am Börrchen“ einzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, soll vor Ort genutzt, versickert oder verrieselt werden.
- Sollte dies nicht möglich sein, ist das unbelastete Niederschlagswasser zur Zwischenspeicherung und Nutzung in Zisternen zurückzuhalten.

## HINWEISE

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt, im Zuge der Baumaßnahmen, zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV-Baumpflege -insbesondere Punkt 3.5 - zu schützen.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Zuwegung zum Notfallmanagement muss gewährleistet sein. Vorhandene Bahndämme dürfen auf keinen Fall angegraben werden. Die Erdkörper in diesem Bereich dürfen nicht nachteilig behandelt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass die Fachbeauftragten und Bezirksleiter die vorhandenen Erdkörper jederzeit begutachten können. Die Entwässerung des Bahnkörpers über den Bahnseitengraben darf unter keinen Umständen beeinträchtigt werden. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrdung wird hingewiesen.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass

- ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage verhindert werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschaltungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist die DB seitig mit dem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen Randbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Energis-Netzgesellschaft mbH. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich aus diesem Grund vor Baubeginn an die Organisationseinheit BZS ILL (Tel. 06814030-2360 oder BZS-STROM-ILL@energis-netzgesellschaft.de) für Stromleitungen wenden. Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation (leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de), zur Verfügung gestellt werden.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veräußerungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet. Ein Restrisiko bleibt allerdings weiterhin bestehen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Vor Baubeginn ist eine Vororteneinweisung durch den Gaswerk Illingen Zweckverband unabdingbar.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 11.12.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Am Börrchen“ im Ortsteil Illingen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung einzuleiten, wurde am 20.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Satzung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Anwendung.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat in seiner Sitzung am 11.12.2020 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Satzung „Am Börrchen“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 27.01.2021 bis einschließlich 01.03.2021 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 01.03.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 28.04.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 28.04.2021 die Satzung „Am Börrchen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die Satzung „Am Börrchen“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Illingen, den 23.05.2022  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung „Am Börrchen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

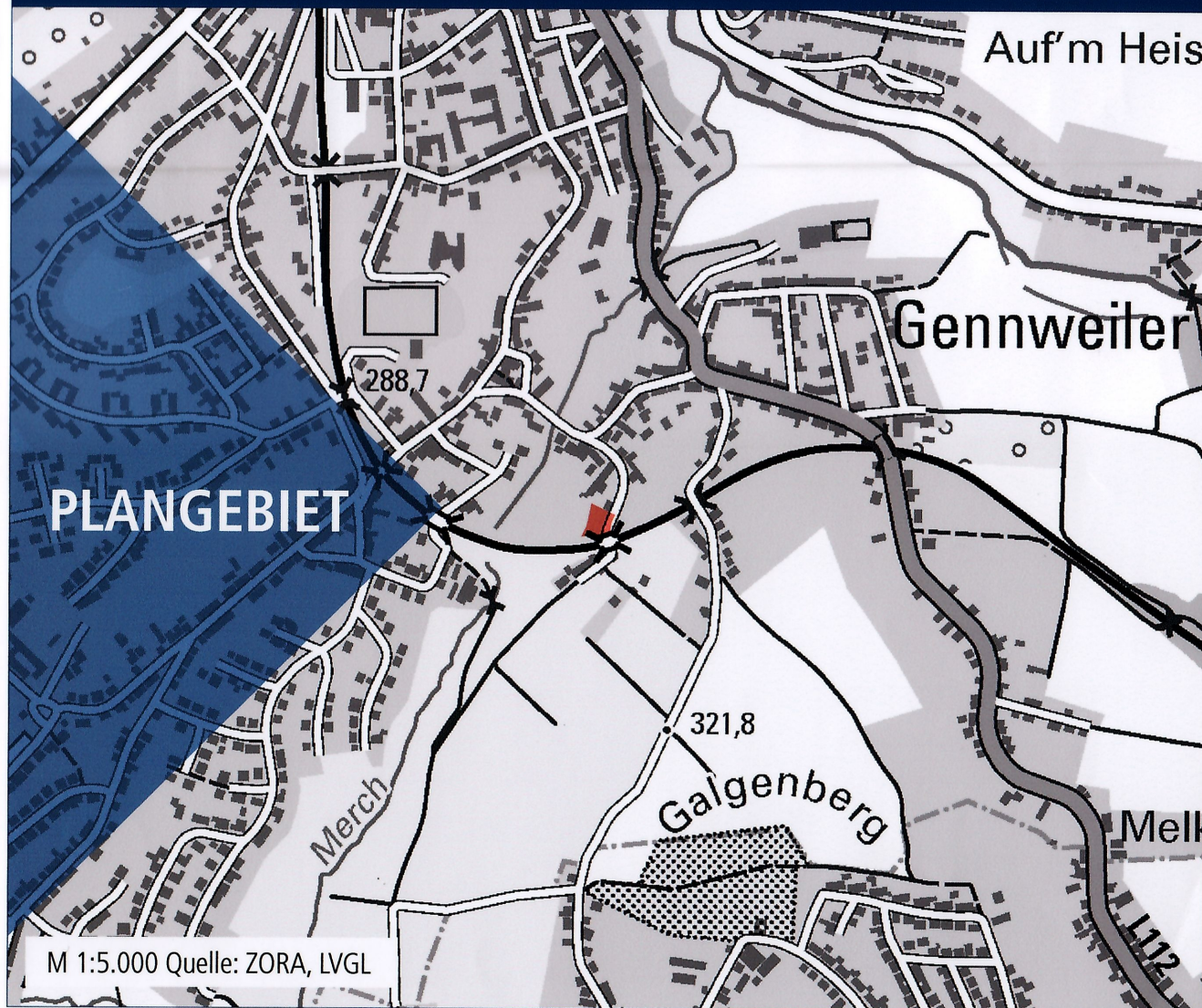
Illingen, den 23.05.2022  
Der Bürgermeister

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
  - § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsbl. I S. 208).
  - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

## „Am Börrchen“

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Illingen



Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Illingen  
Hauptstraße 86  
66557 Illingen

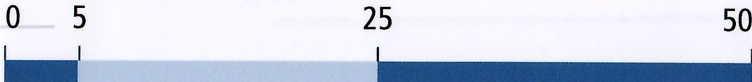
Stand der Planung: 09.04.2021  
**SATZUNG**

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



KERN  
PLAN