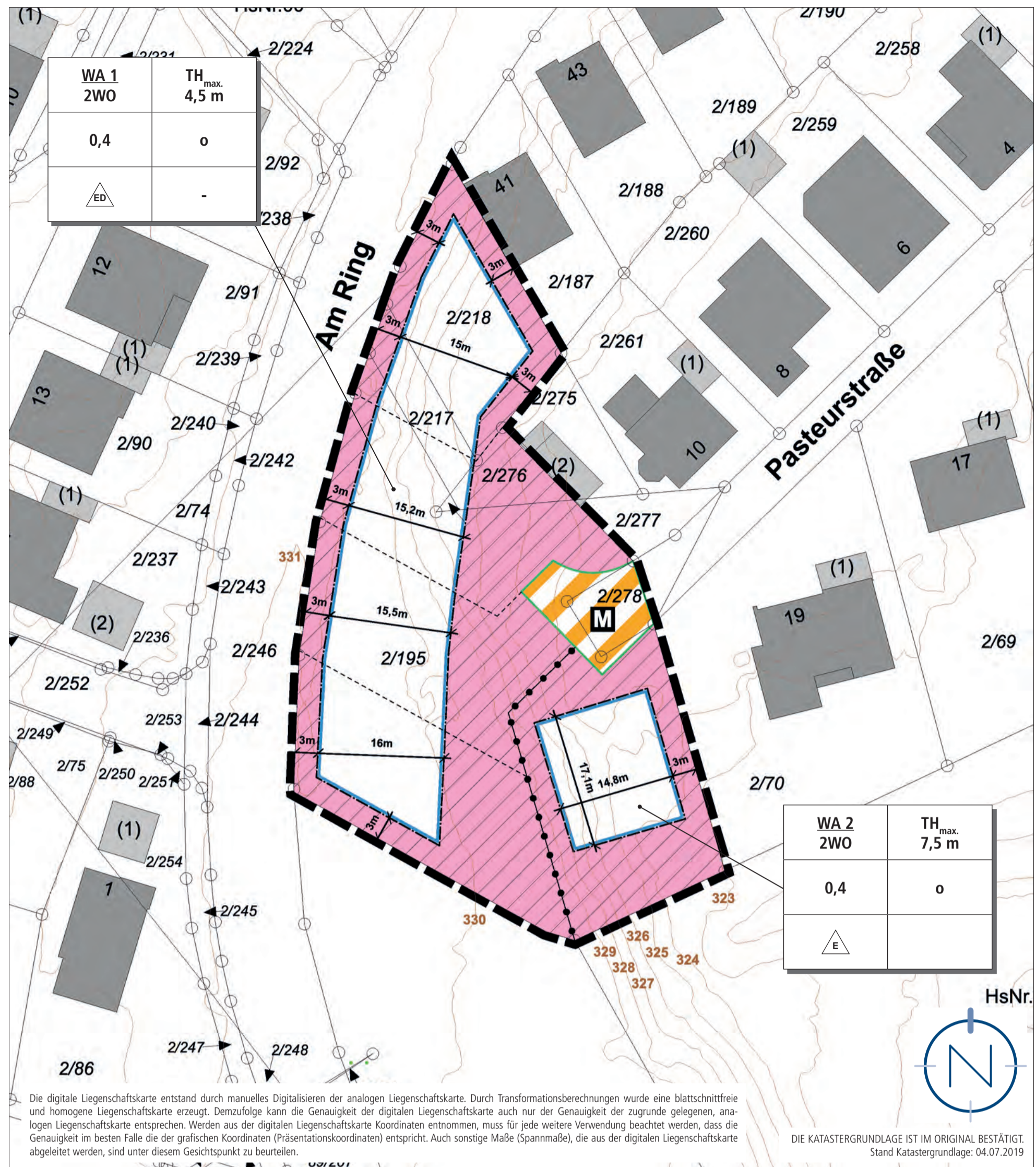


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA**: ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA 1 & 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- TH\_max**: HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: TRAUFRÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ**: GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- o**: OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- E**: BAUWEISE; HIER: NUR EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- ED**: BAUWEISE; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- 2 WO**: HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- M**: VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- HÖHENLINIEN**
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

## 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Siehe Plan.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen 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. 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).

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßerverkehrsfläche der Straße „Am Ring“ bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche einhalten. Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Stellplätze sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher bzw. 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten verwendet werden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

- Pflanzliste:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
  - Feld-Ahorn (Acer campestre)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)
  - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Pflafröhchen (Euonymus europaeus)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
- Bäume: 3xv; StU 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2xv; H. 1,00 m

Siehe Plan.

## 9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

## 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 anfallende Abwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen.
- Zur Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers sind Zisternen zulässig.
- Aufgrund des stark abfallenden Geländes ist ein Anschluss der abflusswirksamen und befestigten Flächen der einzelnen Grundstücke an den Hauptkanal in der Erschließungsstraße „Am Ring“ bzw. Pasteurstraße erforderlich. Zisternen sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Das Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser und die gezielte Versickerung in Richtung Talteife kann zu erheblichen Problemen bei den Unterliegern führen und ist mit geeigneten Maßnahmen zu unterbinden. Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich 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 hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zwingend zu beachten.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Unzulässig sind auch unbeschichtete und beschichtete Trapezbleche als Dacheindeckung. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Flächen orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichts geschützt aufzustellen.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Zur Errichtung der Gebäude ist die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

## HINWEISE

### Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bebauungsplan „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Im Großenbruch, 2. Abschnitt“ von 1968.

### Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen.

### Denkmalschutz

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Verbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

### Kampfmittel

- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeistelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

### Altlasten

- 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.

### Baugrund

- „Die Baugrundaufschlüsse haben gezeigt, dass uneinheitliche Baugrundverhältnisse im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. In Abhängigkeit der genauen Lage, der Gründungshöhe und Gebäudelast sind ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. Polstergründung, Tiefgründung) erforderlich. Zusätzlich muss bei Gründungen von Gebäuden die vorhandene Böschung berücksichtigt werden.“
- Es wird empfohlen, für jedes zu errichtende Gebäude eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen.
- Die Beschreibung der Baugrundverhältnisse beruht auf punktuellen Aufschlüssen. Abweichungen von den beschriebenen Verhältnissen sind daher zwischen den Aufschlüssen möglich.“

(Quelle: Erweiterung Wohngebiet „Im Großenbruch 1“ im OF Elversberg - Orientierende Baugrunderforschung; Dr. Max GmbH, Spiesen-Elversberg; Stand: 20.11.2019)

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1994) zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- 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).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ beschlossen (§ 13a BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde demjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht

haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“ 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 Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entscheidungsansprüche 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 der Bebauungsplan „Im Großenbruch, 3. Abschnitt“, 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

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT



## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

Siehe Plan. Gem. § 4 BauNVO

### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET

zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt der maximalen Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH). Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt 4,5 m. Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt 7,5 m.

### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Ring“, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche, der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche, der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

## Im Großenbruch, 3. Abschnitt Bebauungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg, Ortsteil Elversberg



Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Spiesen-Elversberg  
Hauptstraße 116  
66583 Spiesen-Elversberg  
Stand der Planung: 18.02.2020  
**ENTWURF**  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End