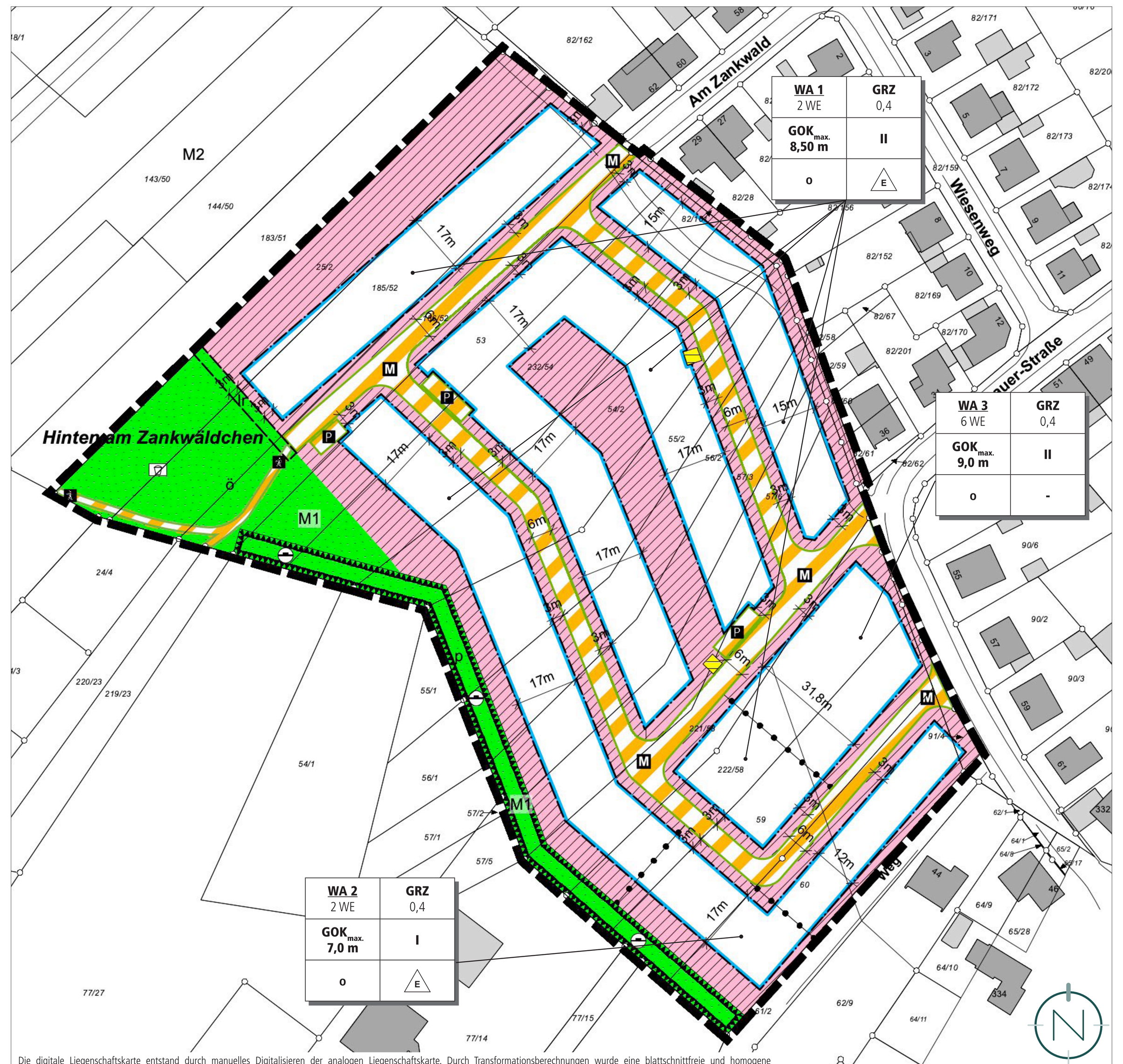
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

Die Katastergrundlage ist im Original bestätigt.
Stand Kataster: 28.09.2018

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GOKmax. – HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- o – OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- E – BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WE / 6 WE – HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- M – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- P – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HIER: TRAFOSTATION (§ 9 ABS.1 NR. 12 BAUGB)
- Ö – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 17 BAUGB)
- lr – MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE (Baugebiet Wohnungen je Wohngebäude | Vollgeschosse / GRZ | Höhe baulicher Anlagen / Bauweise | -)
- M1 – HABITATFÖRDERNDE MASSNAHMEN FÜR DIE ZAUNEIDECHSE
- M2 – ANBRINGEN VON NISTHILFEN UND FLEDERMAUSKÄSTEN

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quelle: Kernplan, ohne Maßstab, Stand: 02.02.2022, Quelle Luftbild : Zora, Z-026/05, LVGL

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 / WA 2 / WA 3)

Siehe Plan.
Gem. § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 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 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig

Im WA 3 dürfen die Gebäude maximal eine Grundfläche von 280 m² aufweisen.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

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.

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).

5. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand bis zur Hinterkante der Baugrenze zulässig. Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie ebenfalls mindestens 5 m.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind maximal 6 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Der Ausbau erfolgt als Mischverkehrsfläche. Die Regelbreite beträgt 6,0 m.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist zulässig.

10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HIER: TRAFOSTATION
GEM. § 9 ABS.1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sind zwei Trafostationen zu errichten.

11. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 I. V. M. NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Zwischen der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und der Straßenverkehrsfläche ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3m zugunsten des Trägers der Wasserversorgung und des Trägers der Abwasserbeseitigung zu sichern.

12. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz anzulegen und zu unterhalten.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

siehe Plan.
Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Sichtschutzwall mit Lärmschutzfunktion („Lärmschutzwall") mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

M1: Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des geplanten Fußweges und der Fläche für Aufschüttungen werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse umgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Ablagerung von Wurzelstöcken und mittel- und grobklastischen Sandsteinen (Findlinge) sowie den Auftrag zur Eiablage geeigneter Sandflächen. Diese Strukturen werden am oberen Rand oder der südexponierten Seite des geplanten Walls entlang der ehemaligen Abbaukante angelegt. Die Stubben (und weiteres Stamm-Stückholz) kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden. Entlang des Walles ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren, allerdings müssen aufkommende Gehölze in mehrjährigen Abständen entfernt werden, um eine Verbuschung zu verhindern. Als weiteres Strukturelement ist mindestens eine „Eidechsenburg" im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches (Teilbereich östlich des festgesetzten Fußweges) anzulegen.
Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung sowie die Umsiedlung der Tiere erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA.
M2: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und verloren gegangenen Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbrütende Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.
V1: Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
Die Rodung der Gehölze darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet.

V2 Schutz angrenzender Biotope, Gehölze und Habitate
Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob zumindest ein Teil der Obstbäume oder der randlichen Gehölze erhalten werden kann. Die Entscheidung darüber trifft die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Bauleitung. Falls erforderlich, sind für die zu erhaltenden Bäume Gehölzschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) festzulegen. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, wird eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchgeführt (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). Die einschlägigen Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind anzuwenden. Um ein Befahren der bereits angelegten Lebensraumrequisiten für die Zauneidechse (vgl. A 1) zu vermeiden, ist ein ortsfester Bauzaun zu errichten. Damit wären auch die angrenzenden Gehölze geschützt. Die DIN 18 920, R SBB (vormals RAS-LP 4) und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.

V3 Bodenarbeiten
Grundsätzlich sind alle Maßnahmen so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen und/oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind und schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG). Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und bei Bedarf an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind bei der Bauausführung von den ausführenden Baubetrieben zu beachten.

V4 Grundwasserschutz
Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für den Trinkwasserschutzgebiete - vollumfänglich einzuhalten.
Bei der baulichen Umsetzung sind die folgenden Hinweise zu beachten: Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-142, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DVWKA-157); Baustelleinrichtung nach Vorgabe (ausschließlich auf befestigten Flächen); Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern; Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers; Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle; Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen; Vorhalten von Bindemitteln; Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle; Aufstellen eines Alarmplanes
Im Fall eines Unfalls mit wassergefährdenden Stoffen sind die KEW AG Neunkirchen und das LUA unverzüglich zu informieren.
Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den "Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten" (DWA A 142, Stand Januar 2016) auszuführen. Für Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgraben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflachen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 entspricht.
Sofern die Schwellenwerte zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen überschritten werden, sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Es dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

V5 Bauzeitliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse
Die Zauneidechse wurde mit zwei Individuen innerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Umfeld (und damit auch innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches) Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden. Die durch Überbauung entfallenden Grenzstrukturen entlang der Koppelsegmente und Wege sollen daher durch ein vergleichbares Habitat entlang des randlichen Walls entlang der Hangkante ersetzt werden (CEF-Maßnahme A 1). Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen darüber hinaus die nachfolgenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen:

- der Abtrag der Oberböden als einleitende Maßnahme der Bauarbeiten ist zu den Aktivitätszeiten der Zauneidechse noch vor deren Eiablage durchzuführen, damit weder überwinternde Tiere getötet noch Gelege zerstört werden können; je nach Witterung ist dies der Zeitraum April bis Mai
- die Maßnahme ist durch die in V6 genannte ökologische Baubegleitung zu überwachen; diese achtet darauf, dass die Maßnahme bei geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt wird, damit die dann aktiven Tiere aus dem Gefahrenbereich flüchten können
- innerhalb des Planbereiches sollten zudem erneut künstliche Verstecke wie bei der Erfassung (etwa in Form von schwarzen Wellplatten) ausgebracht werden, die entweder nachts oder bei kalten, regnerischen Bedingungen kontrolliert werden; die dabei entdeckten Tiere können so direkt aus dem Gefahrenbereich in das neu geschaffene Grenzhabitat umgesiedelt werden; um eine Habitattradition zu entwickeln, sollten die Verstecke bereits im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten ausgelegt werden
- zwischen neu geschaffenem Grenzhabitat und Baufeld ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein temporäres Eindringen von Tieren ausschließt (Gesamtlänge ca. 200 lfd. m); zu bevorzugen sind überhängende Zaunmodelle, die ein Überklettern sicher ausschließen können
- das gesamte Baufeld wird während der maschinenintensiven Bauarbeiten systematisch und regelmäßig nach evtl. in das Baufeld eingedrungenen Individuen abgesucht und gleichzeitig die Funktionalität des Schutzzaunes überprüft

V6 Ökologische Baubegleitung
Zur Vermeidung arten- und naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung ein Fachgutachter mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Der Fokus liegt hierbei auf der Einhaltung der Baugrenzen und der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse.

14. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft zu erhalten.

Im Straßenraum sind mindestens 20 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft zu erhalten.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäumen sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) beschrieben.

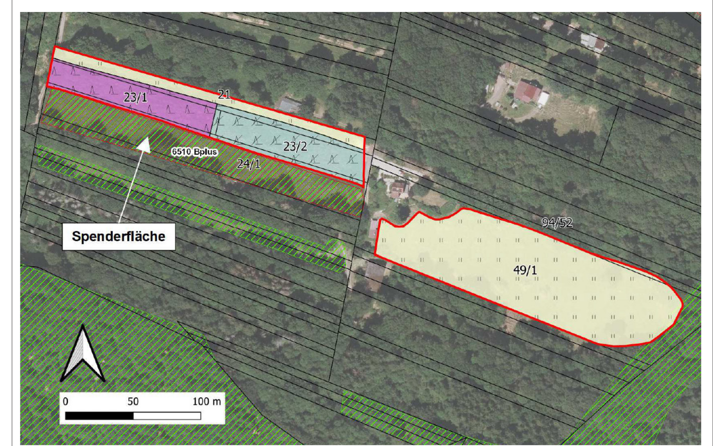
Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

15. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Der funktionale Ausgleich zum Verlust des FFH-LRT 6510 (C bis BPlus, insgesamt 1,45 ha) wird auf den Flurstücken 21, 23/1, 23/2, 49/1 und 94/52 in der Gemarkung Spiesen, Flur 19 erbracht. Die Maßnahme kann multifunktional auch i.S.d. Eingriffsregelung angerechnet werden. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche auf Flurstück 49/1 wird aktuell gemulcht und wurde früher im Winter (in unbekanntem Ausmaß) gedüngt. Sie ist derzeit als blütenarme und Obergrasreiche Glatthaferwiese (kein LRT) zu charakterisieren, lediglich randlich wird das Potenzial als besser strukturierte und blütenreichere Festuca rubra-Agrostis capillaris-Fazies deutlich. Daher besteht bei entsprechender Bewirtschaftung durchaus das Potenzial zum FFH-LRT 6510 in der Ausprägung B bzw. BPlus. Das Standortpotenzial ist auch auf der benachbarten Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 erkennbar. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Eigentumsparzelle des Vorhabenträgers, die im GeoPortal bisher als LRT 6510 B registriert war, nach eigner Erhebung und in den aktuellen Daten des GeoPortals mit BPlus zu beurteilen ist. Hier besteht kein Aufwertungspotenzial, jedoch ist der Bestand eine geeignete Spenderfläche für die Heu-mulchübertragung. Die Fläche auf Flurstück 21 wird aktuell ebenfalls als Grünlandstreifen bewirtschaftet, ist jedoch von dem südlichen Fichtenriegel so stark beschattet, dass bis auf den Glatthafer alle LRT-Kennarten fehlen. Eine Umwandlung in den LRT 6510 ist nur dann möglich, wenn der südlich angrenzende Fichtenriegel bzw. die verbuschenden Schlagflur am östlichen Ende entfernt und in die Grünlandentwicklung einbezogen wird. Dies ist Bestandteil der Maßnahmenplanung. Die bereits bestehenden Gehölzflächen auf den Ausgleichparzellen werden nicht in die Maßnahme einbezogen.

Übersichtslageplan Ausgleichsflächen, Quelle: ARK Umweltplanung und -consulting



Flächen für den LRT-Funktionalausgleich, Quelle: ARK Umweltplanung und -consulting

Entwicklungsziel auf allen Maßnahmenflächen muss der Lebensraum 6510 in der Ausprägung BPlus sein, damit auch die Voraussetzungen für einen Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 erfüllt werden. Dadurch wird der durch den Bebauungsplan legitimierte Flächenverlust von 0,2 ha LRT BPlus deutlich übertroffen.
Um die rasche Etablierung wertgebender B-Arten zu beschleunigen, wird das Mahdgut aus der Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 (Vorhabenträger ist Eigentümer) auf die Ausgleichsflächen übertragen. Die Fläche ist im GeoPortal unter der Bezeichnung BT-6609-0136-2021/GB-6609-5136-2021 im Erhaltungszustand BPlus erfasst. Das Heu wird am Morgen nach der Mahd von einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht. Die Gewinnung des Mähgutes für die Heumulcheinsaat erfolgt je nach phänologischem Zustand und Ent-wicklungszustand der Spenderflächen vorzugsweise in der ersten Julihälfte, um bei möglichst vielen, insbe-sondere den wertgebenden Arten die Diasporenreife zu erfassen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Spenderfläche muss dieser Vorgang über 2-3 Jahre gestreckt werden, es sei denn, es können weitere Spenderflächen im Umfeld akquiriert werden (Voraussetzung: FFH-LRT 6510 mind. BPlus). Die Flächenvorbereitung sieht auf den bestehenden Grünlandflächen ein streifenweises Auffräsen der Grasnarbe vor. Der Fichtenriegel wird gefällt und gleich-eitig mit der bestehenden Schlagflur komplett geräumt. Die aufgekommenen Gehölze und Gebüsche werden entfernt und die noch vorhandenen Wurzelstöcke mit einer Stockfräse abgefräst. Anschließend werden alle Holzreste und die aufliegende Streu (bis auf das Material in den ausge-fräste Stammlöchern) von der Fläche entfernt. Anschließend erfolgt der flächige Mahdgutauftrag wie oben beschrieben. Der Vorgang der Flächenvorbereitung und der Mahd-gutübertragung erfolgt unter fachlicher Anleitung. Alle Ausgleichflächen werden zukünftig düngerfrei 1-2-schürig gemäht (erster Mahdtermin nicht vor dem 1. Juli mit vollständigem Austrag Mahdgut).

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem späteren Bauantragssteller/ Vorhabenträger und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 156.197 ökologischen Werteinheiten durch genehmigte bei Sanddorf/Homburg befindliche Ökokontomaßnahme „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatwaldfläche des Hofgutes Tascherhof" der ÖkoFlächenManagement, kompensiert wird und die Umsetzung vertraglich gesichert ist.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

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

- Das Plangebiet ist im modifiziertem Mischsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Georg-Bauer-Straße abgeleitet.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet, versickert oder zurückgehalten werden kann.
- Als dezentraler Rückhalte- und Versickerungsraum soll auf den privaten Grundstücken jeweils eine Versickerungsmulde (z.B. eine flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulde oder ein Mulden-Rigolen-System) bereitgestellt werden. Die Versickerungsmulde kann mit standortgerechten Stauden und /oder Gräsern bepflanzt werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen im Bereich zwischen der mittleren Erschließungsstraße und der nördlichen Erschließungsstraße muss direkt versickert werden. Dies kann z.B. über private Mulden oder Mulden-Rigolensysteme erfolgen. Die Versickerungsmulde ist mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 100 cm sowie mit einer belebten Bodenzone von mind. 30 cm Dicke anzulegen. Die Dimensionierung erfolgt nach den einschlägigen DWA-Regelwerken. Die Tiefe der Mulde sollte 30 cm nicht überschreiten. Ein Dauerstau in der Mulde ist zu vermeiden. Eine direkte Versickerung von Regenwasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen mit einem Flächenanteil > 50 m² pro Grundstück ist nur mit Vorreinigung zulässig und bedarf der behördlichen Genehmigung.
- Die erforderlichen Abstände der Versickerungsmulde zu unterkellerten Gebäuden, Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen sind einzuhalten.
- Die Errichtung von Sickerschächten ist mit der Genehmigungsbehörde (LUA) abzustimmen und bedarf einer behördlichen Genehmigung.
- Zisternen zur Brauchwassernutzung sind in den Bereichen der vorgeschriebenen Versickerungsmulden an den Überlauf der Versickerungsmulden anzuschließen, um die direkte Versickerung zu gewährleisten.
- Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist nicht erlaubt.
- Anfallendes Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen im Bereich zwischen der mittleren Erschließungsstraße und der nördlichen Erschließungsstraße muss versickert werden. Die Versickerung erfolgt über ein Rinnensystem mit integrierter Behandlungsanlage. Die Notüberläufe der Versickerungsrinnen und die Straßenentwässerung in den verbleibenden Flächen entwässern über einen Mischwasserkanal in die bestehende öffentliche Kanalisation.

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

- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Satteldächer, flach geneigte Satteldächer (< 10°) und Flachdächer zulässig. Flach geneigte Dächer und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien (Wellblech) und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.
- Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Stellplätze: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze (auch Garagen, Carports) auf dem Privatgrundstück zu errichten. Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Spiesen-Elversberg (Stellplatzsatzung) vom 23.03.2023 unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Fassung, ist zu beachten.
- Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 0,60m zulässig. Innerhalb der Hecke ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.
- Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzunge, Einfriedungen etc.) zwischen 0,50 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.
- Kellergeschosse sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Keller zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass gem. DIN 18300 die Bodenklasse 1-5 vorliegt.

HINWEISE

Artenschutz

- 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.

Starkregen

- 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 hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gestaltungshandbuch

- Mit Kauf eines Grundstückes im Bereich des Wohngebietes „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße verpflichtet sich jeder Bauherr vertraglich auf die Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches. Damit soll für jeden der hohe Anspruch, den die Gemeinde Spiesen-Elversberg mit dem neuen Wohngebiet verbindet, klar erkennbar sein.

Grundwasserschutz

- Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den „Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten (DWA A 142, Stand Januar 2016)" auszuführen. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Ver-üllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
- Erdwärmesondenanlagen werden aus Sicht des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz als nicht genehmigungsfähig betrachtet, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welcher mit dem Trinkwasserschutz in Einzugsgebieten nicht vereinbar ist. Gleiches gilt für das Niederbringen von Brunnenbohrungen im WSG. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist auf Antrag im Einzelfall zu prüfen.
- Die erforderlichen Entwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen; dies sind insbesondere DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Telekom Deutschland GmbH

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es handelt sich dabei um Hausanschlussleitungen.

Beweissicherung

- Vor Baubeginn ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Detaillierte Anforderungen an das Beweissicherungsverfahren sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist beim Bauamt der Gemeinde Spiesen-Elversberg möglich.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- 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 hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den __.__.____

Der Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 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 elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Spiesen-Elversberg, den __.__.____

Der Bürgermeister

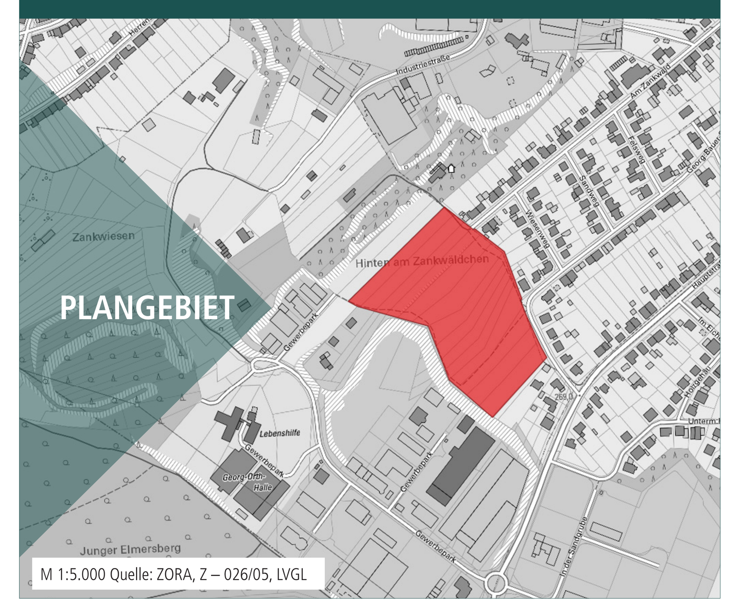
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Spiesen-Elversberg, den __.__.____

Der Bürgermeister

Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße"

Bebauungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg, Ortsteil Spiesen



M 1:5.000 Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Spiesen-Elversberg
Hauptstraße 116
66583 Spiesen-Elversberg

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

Stand der Planung: 22.01.2025
ENTWURF

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100