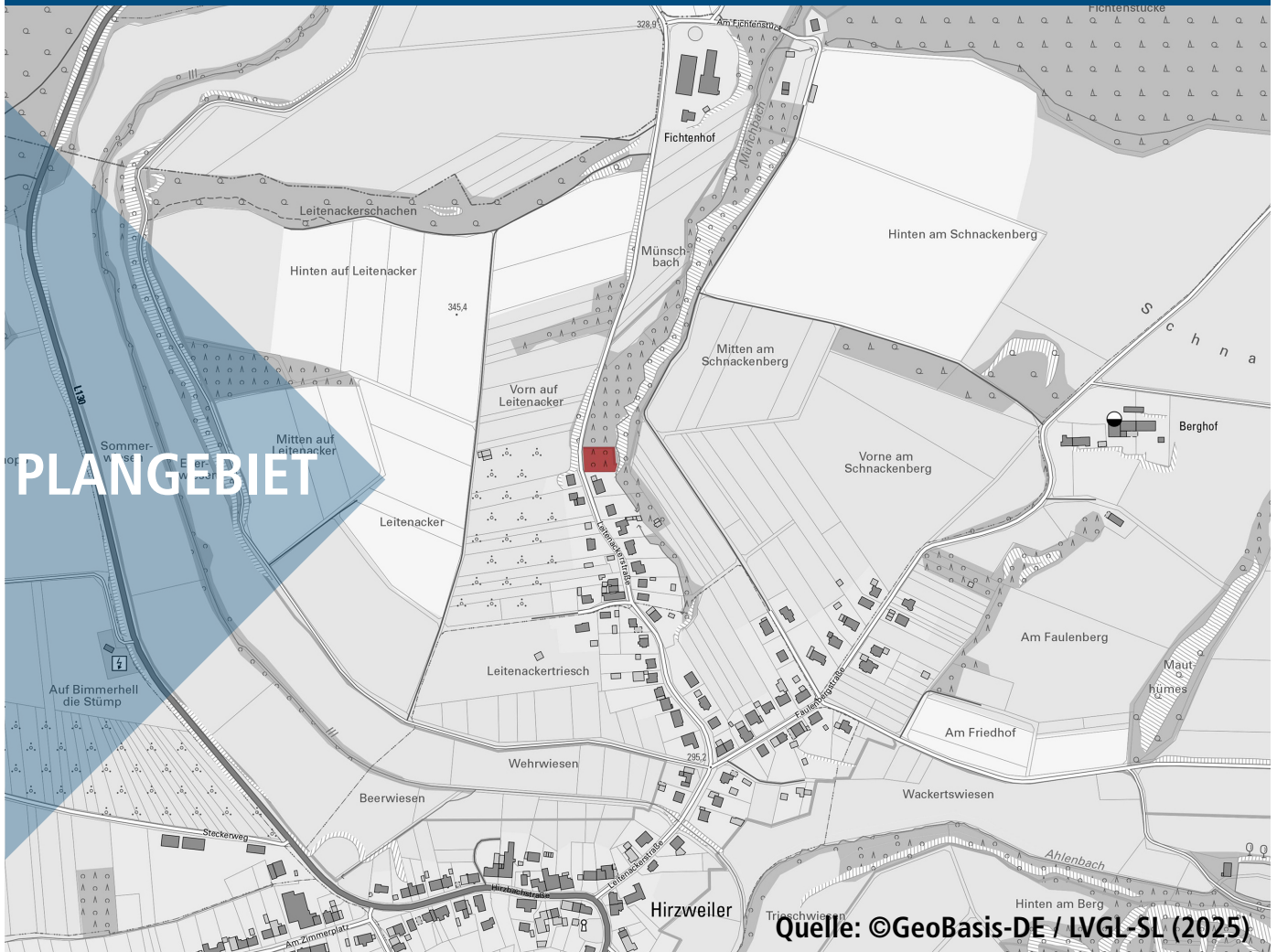


Teil B: Textteil

Wohnbebauung Ende Leitenackerstraße

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



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Illingen
Hauptstraße 86
66557 Illingen

Stand der Planung: 17.06.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Illingen, den ____.

Der Bürgermeister

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

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Vorbemerkung	Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16-21a BauNVO
2.1. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Satzungsgebiet 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Siehe Plan. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 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.	
5.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
5.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	

5.4.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch oder konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
5.5.	Ufersaum: Als Ausgleich ist der auf der Höhe des Grundstückes fehlende Ufergehölzsaum durch die Anpflanzung von Erlenheistern zu komplettieren. Die Heister sind zweizeilig in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012).	
5.6.	Uferstreifen: Der nicht bepflanzte Bereich innerhalb des 5 m breiten Uferstreifens ist der Sukzession zu überlassen. Der Uferbereich ist entsprechend abzugrenzen.	
5.7.	Grenzzaun FFH-Gebiet: Der Grenzzaun zum FFH-Gebiet ist zu erhalten bzw. sind die fehlerhaften Stellen auszubessern.	
6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Alle grenzständigen Gehölze sind zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich der Satzung „Wohnbebauung Ende Leitenackerstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
8. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
8.1.	Schutzabstand Gewässer (§ 56 SWG) An das Plangebiet östlich angrenzend verläuft der Münchbach. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Die Vorschriften zu den Gewässerrandstreifen in § 56 Abs. 3 SWG i.V.m. § 38 WHG sind zu beachten. Gem. § 56 Abs. 3 S. 1 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beispielsweise die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig (§ 56 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 Buchst. a SWG).	
8.2.	Schutzabstand Wald (§ 14 LWaldG) An das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich Wald an. Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf walddnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem oben genannten, einzuhaltenden Abstand, wenn 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.	

9. Festsetzungen aufgrund Landesrechtlicher Vorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. LBO und SWG
9.1. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. - Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. §§ 49-54 SWG
9.2. Örtliche Bauvorschriften	- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien. - Unzulässig sind Dacheindeckungen in glänzenden/ reflektierenden Materialien. - Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 85 Abs. 4 LBO
10. Hinweise		
10.1.	Denkmalschutz - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.	
10.2.	Schonender Umgang mit Grund und Boden - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
10.3.	Kampfmittel / Munitionsfunde - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Satzungsverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln/ Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
10.4.	Starkregen / Hochwasserschutz	
10.4.1.	- Teile des Plangebietes sind laut Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Illingen im Falle von Starkregenereignissen von Überschwemmungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Gemeinde Illingen (Stand: Juni 2023) verwiesen. In diesem Konzept wird überdies u.a. empfohlen, vor der bebauten Ortslage ein Abschlag in den Münchbach baulich herzustellen, um den Abfluss in die Leitenackerstraße im Falle von Starkregenereignissen zu reduzieren..	

10.4.2.	- 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
10.5.	Vorschriften erneuerbare Energien - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieser Satzung hinausgehen können.	
10.6.	Stellplatzbegrünung und Photovoltaik - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung u.a. die Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, insbesondere zu Stellplatzbegrünung und Photovoltaik zu beachten.	
10.7.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Bauamt der Gemeinde Illingen möglich.	