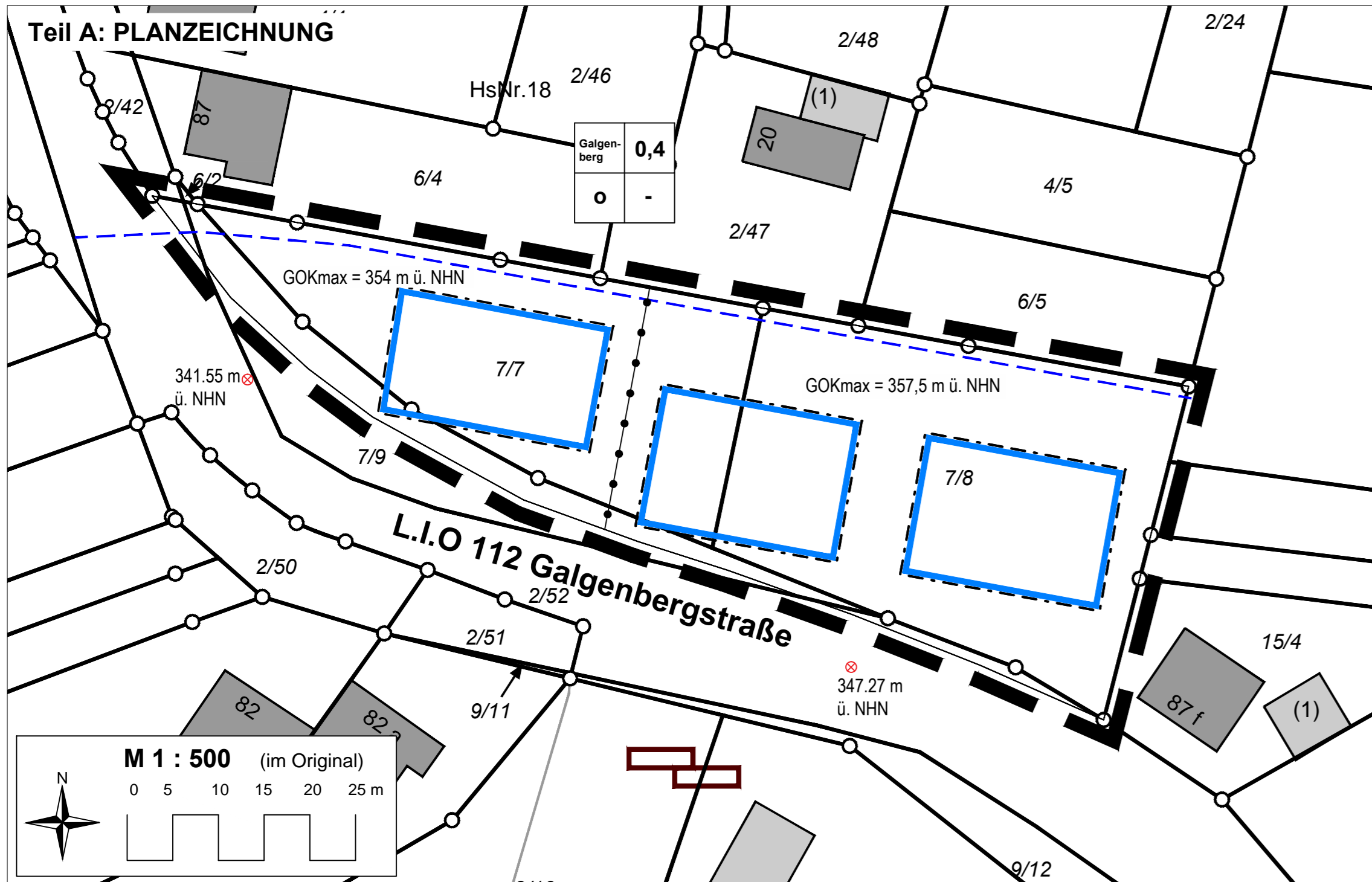


GEMEINDE ILLINGEN - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark am Galgenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugebiet "Galgenberg"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Höhe der baulichen Anlagen: max. Gebäudeoberkante (GOKmax): siehe Plan

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

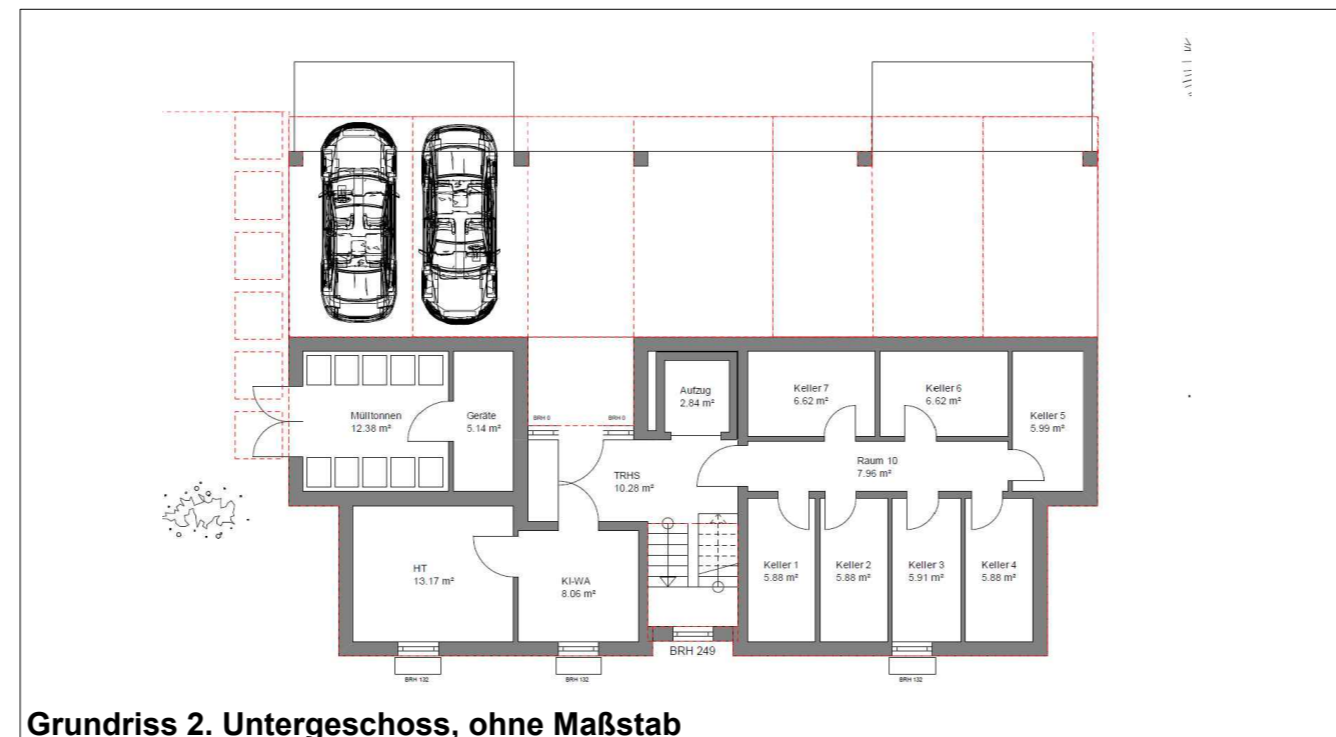
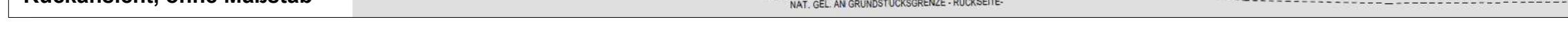
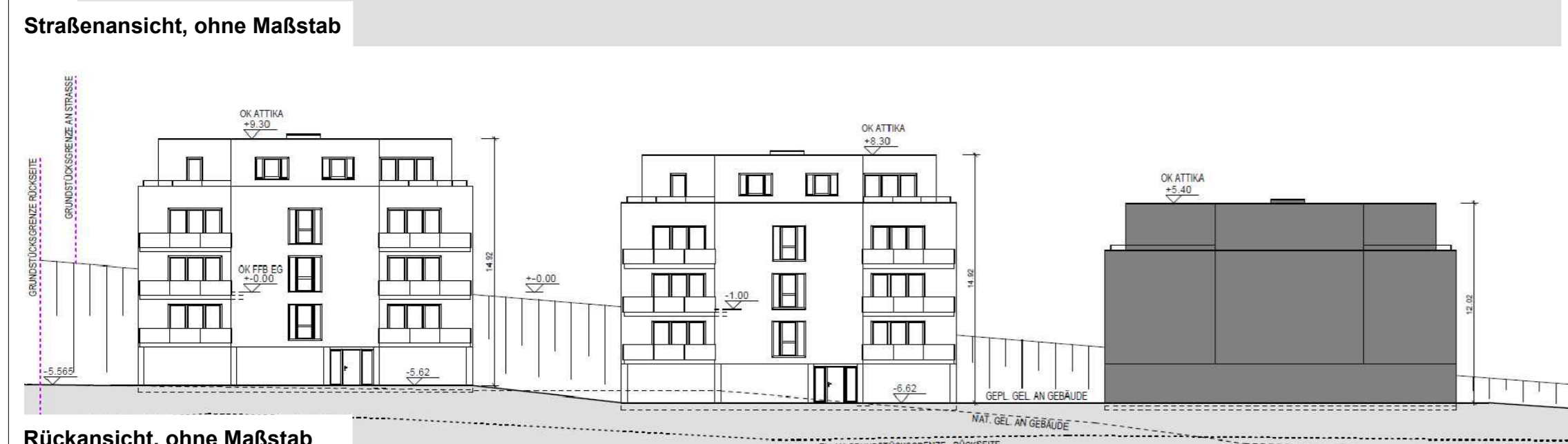
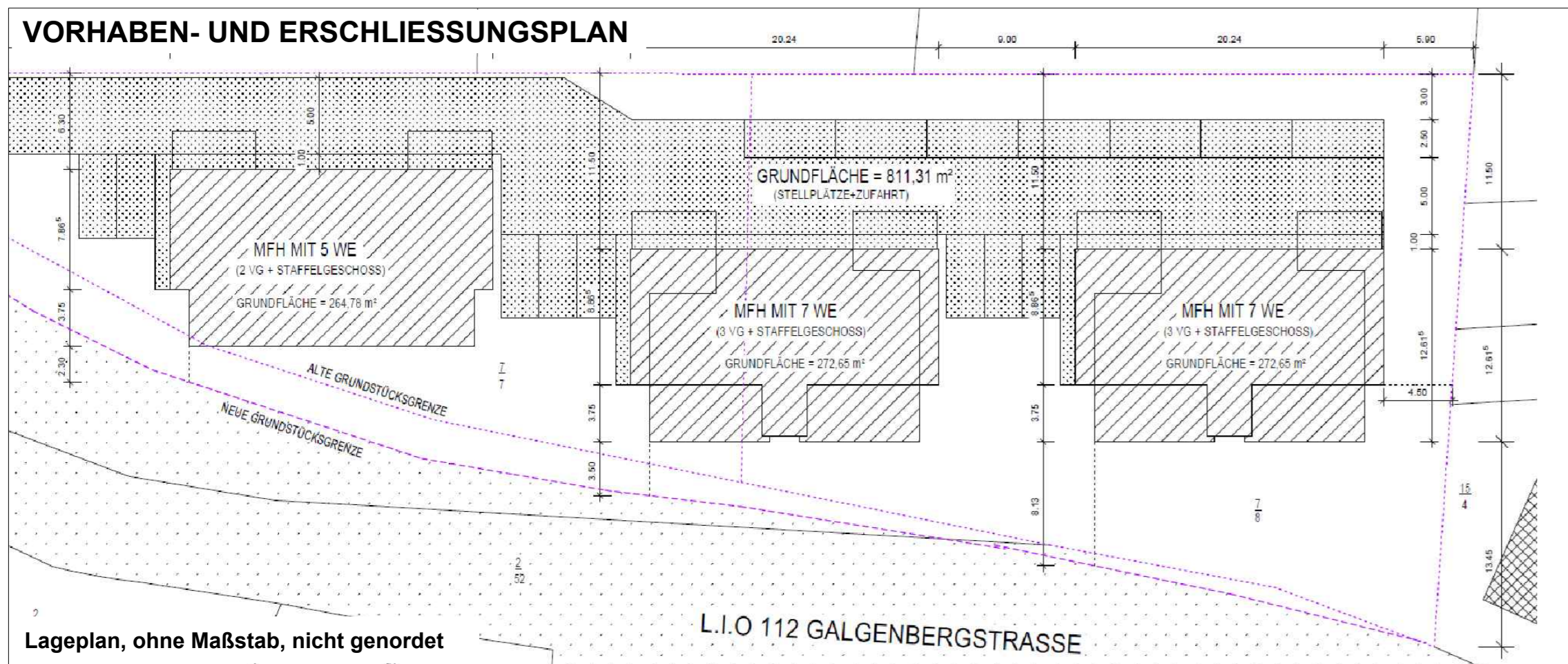
Höhenbezugspunkte (m ü. NHN)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der maximalen Gebäudeoberkante

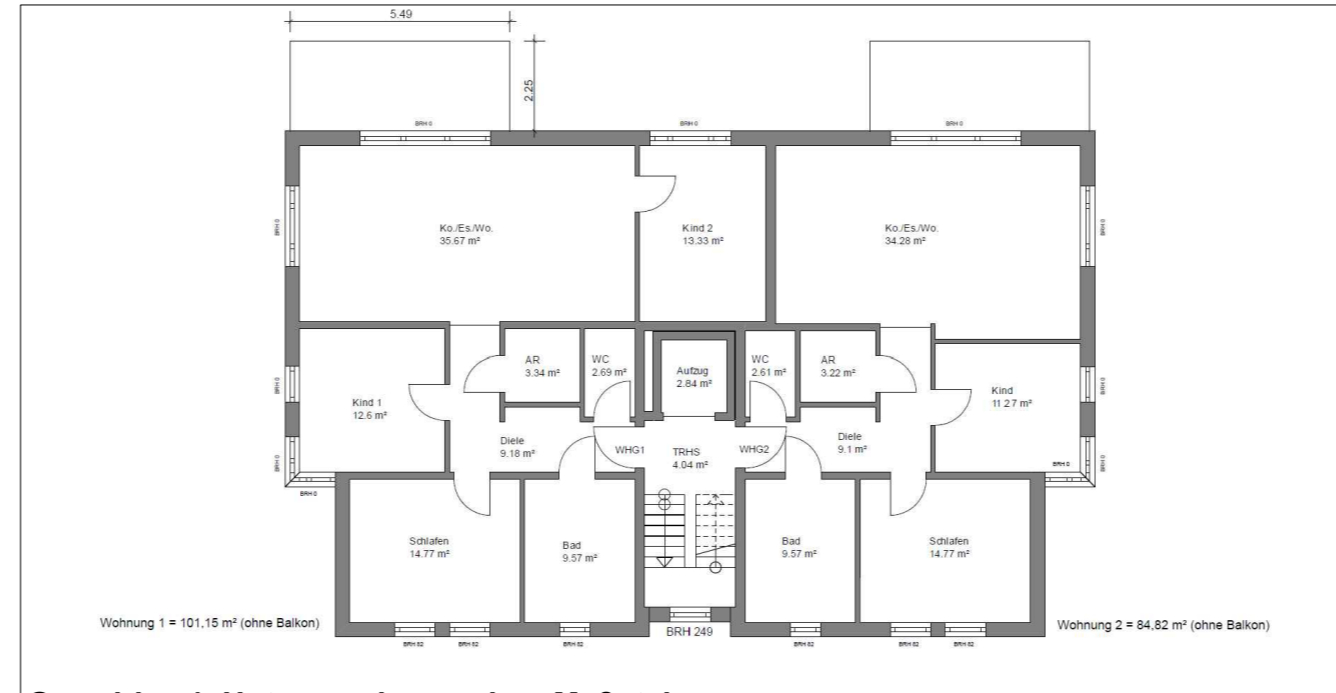
Fernversorgung Wasser DN 300 (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

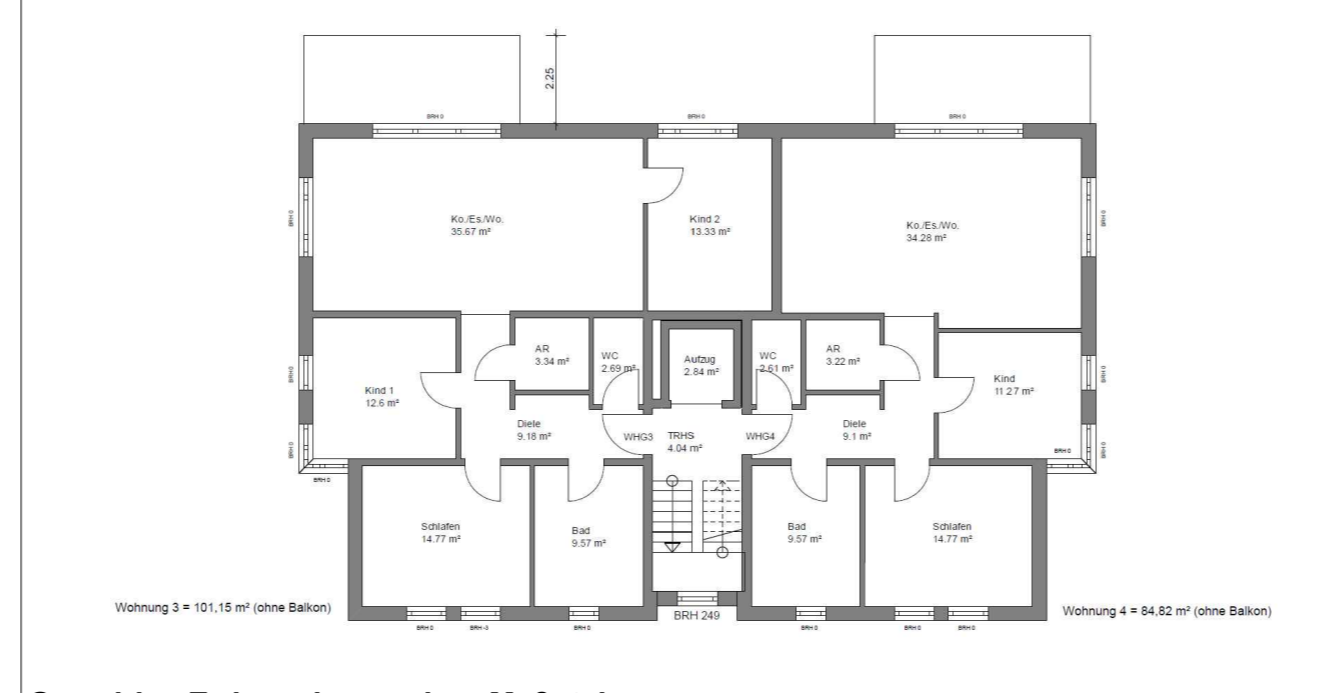
1	2	1 Baugebiet
2	3	2 Grundflächenzahl
3	-	3 Bauweise



Grundriss 2. Untergeschoss, ohne Maßstab



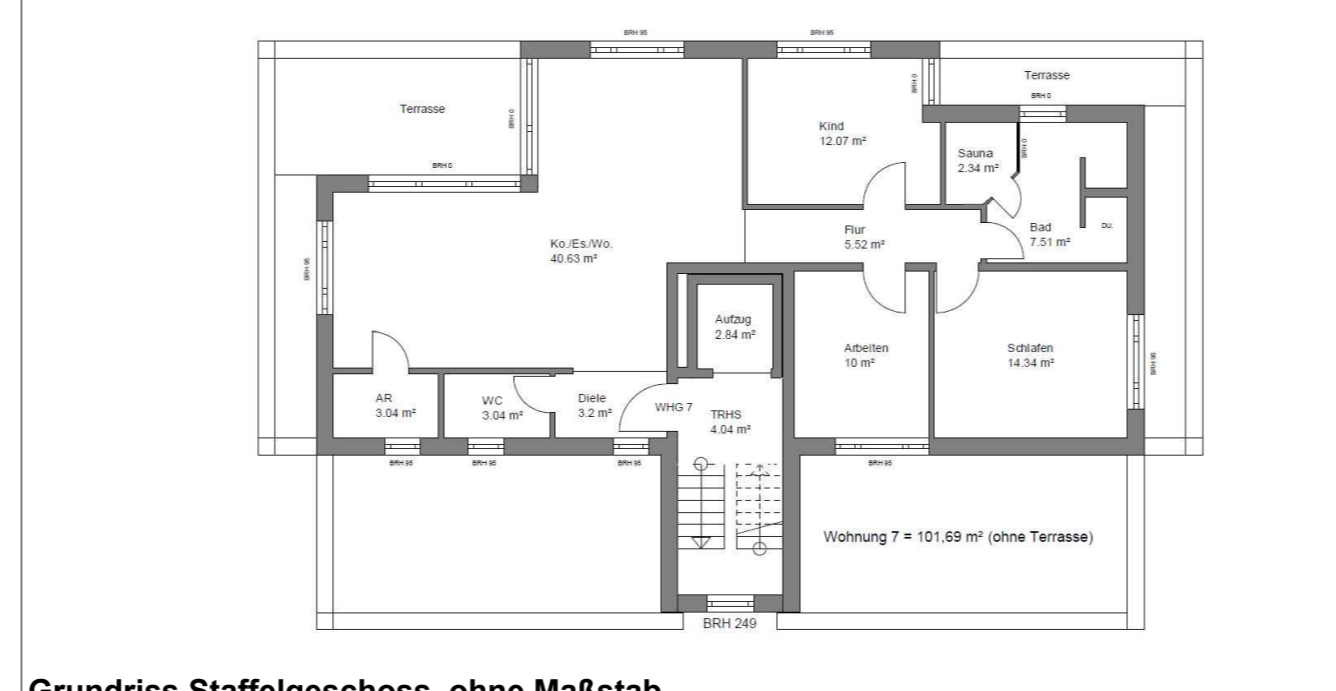
Grundriss 1. Untergeschoss, ohne Maßstab



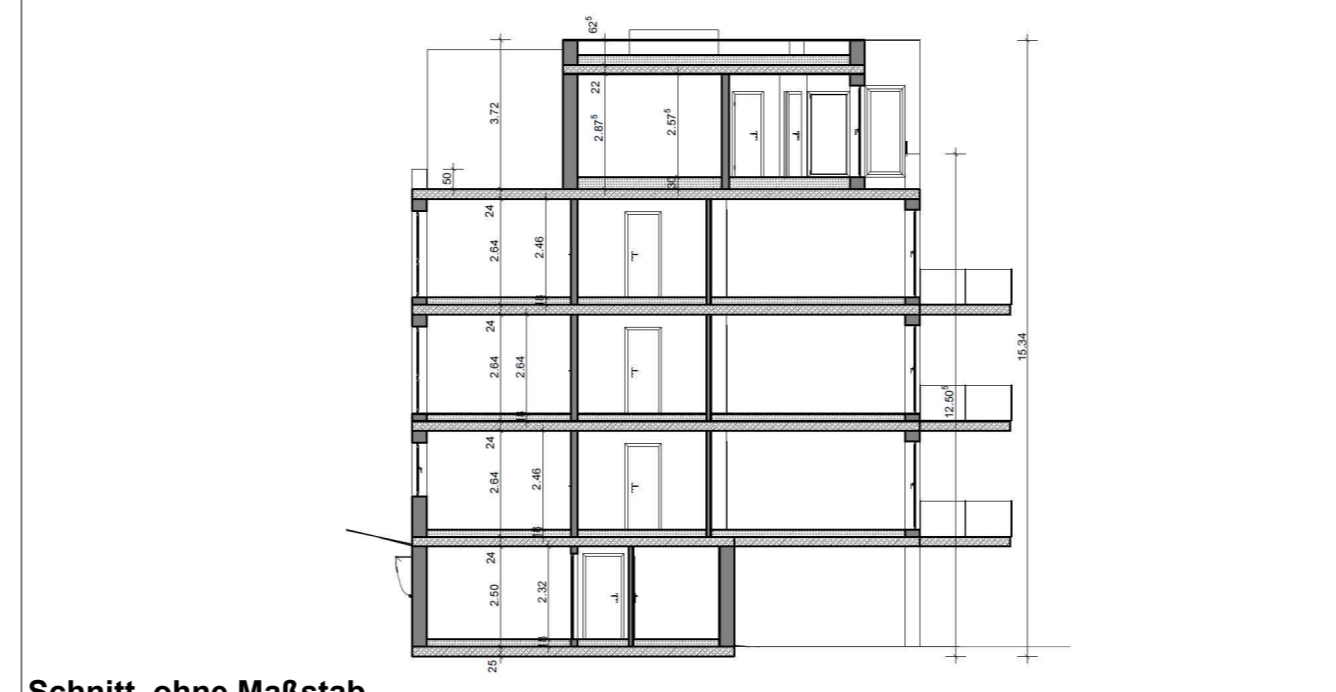
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss 1. Obergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Staffelgeschoss, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde Illingen verpflichtet hat.
- Es wird das Baugebiet "Galgenberg" festgesetzt.
- Folgende Nutzungen sind i.S. des Durchführungsvertrags zulässig:
- Wohnen
- II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO**
- 1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**
- Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
- Für das Baugebiet wird gem. § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt (siehe Plan).
- 2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
- Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Folgende nicht verortete Maßnahmen werden festgesetzt:
- Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blauanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 - Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind. 10 cm zur Bodenkante vorzusehen.
 - Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster. o.ä.) herzustellen.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. 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.
- Für Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
- Pflanzliste (nicht abschließend):** Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten.
- 7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Es wird festgesetzt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung
- IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 LBO)**
- Nach den Vorgaben des § 49 a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.
- Für die zu errichtenden Gebäude und alle Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist je m² befestigter Fläche ein Retentionsraum von 10l herzustellen. Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Zisternen, Dachbegrünung, etc.
- V. HINWEISE**
- Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuholen.
- Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
 - Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SdSchG und auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.
 - Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SbodSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
 - Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Baurecht für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Illingen hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark am Galgenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Illingen am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Illingen hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnpark am Galgenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

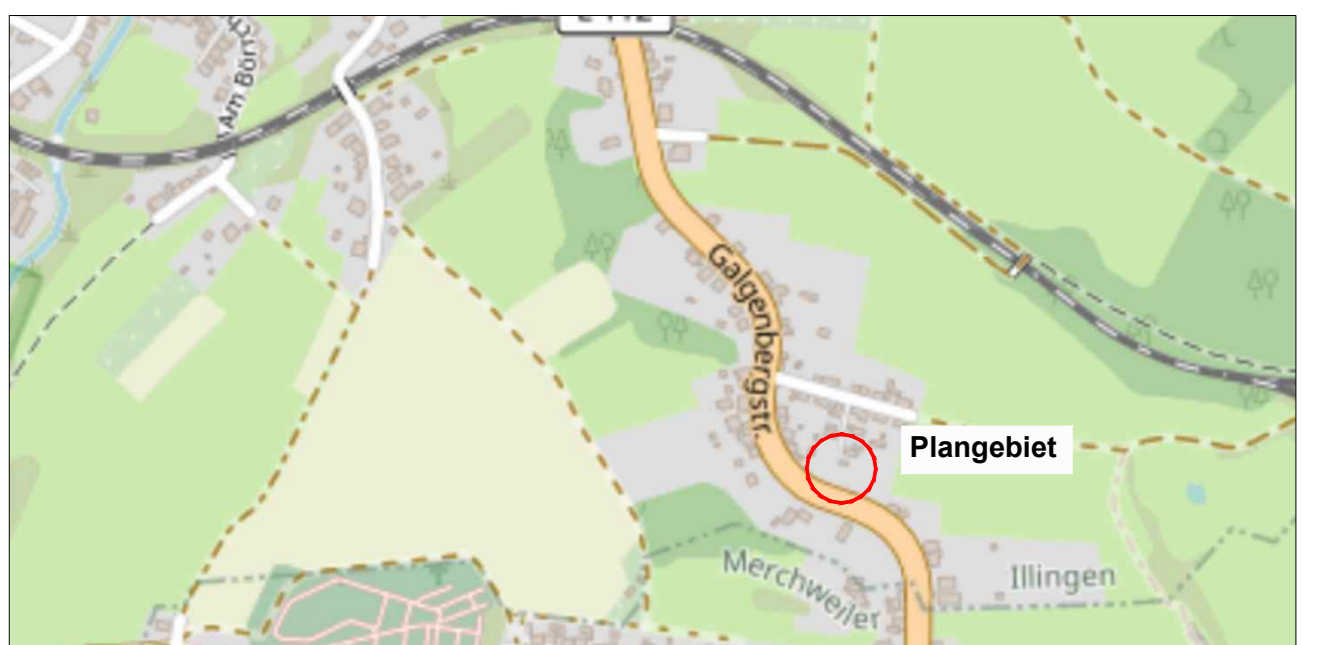
Illingen, den _____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnpark am Galgenberg" mit VEP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Illingen, den _____ Der Bürgermeister



GEMEINDE ILLINGEN

"Wohnpark am Galgenberg"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit VEP

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Gemeinde Illingen
Völklingen, im September 2023