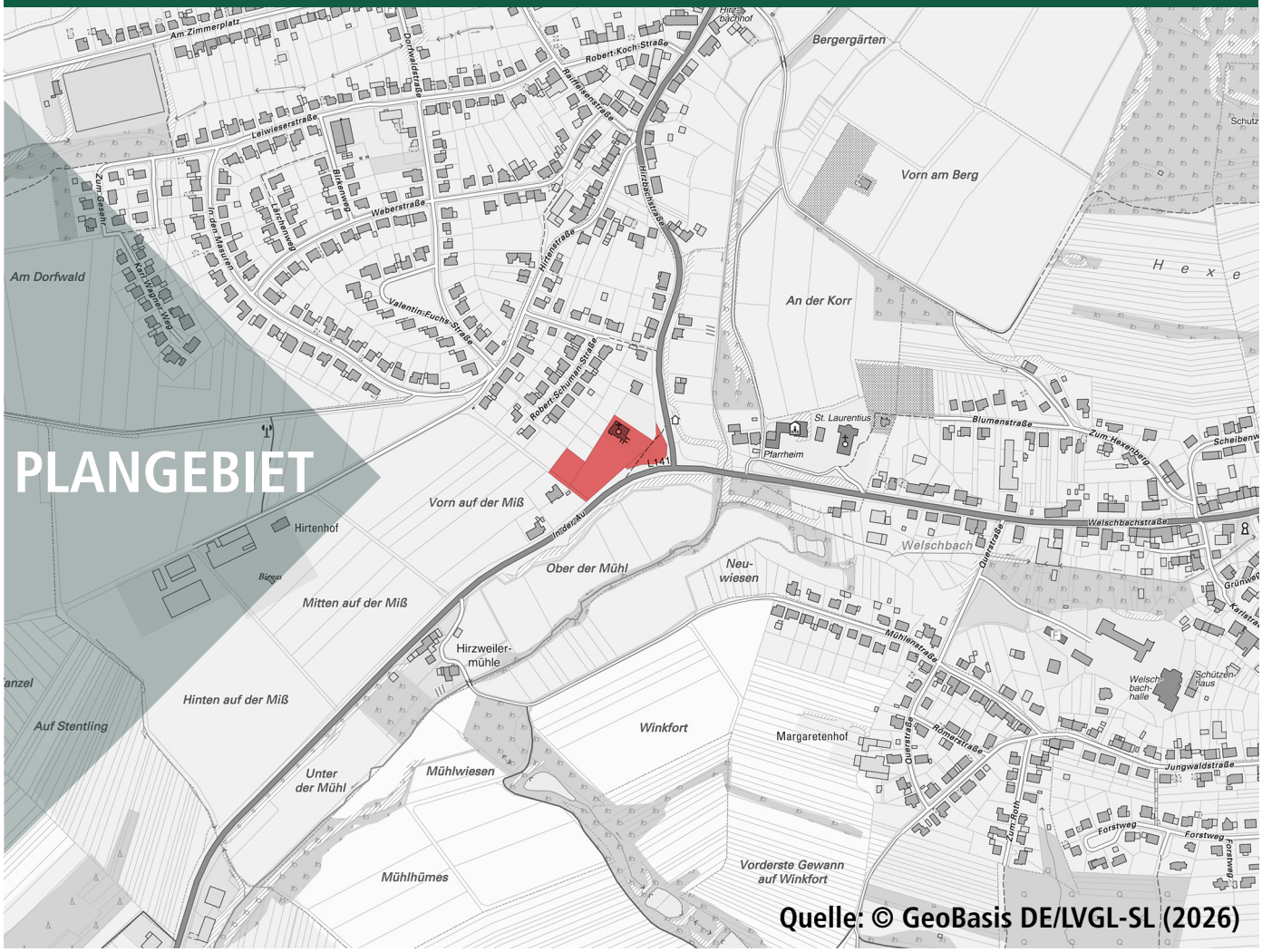
Teil B: Textteil
Bei der Kirche „In der Au“

1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Hirzweiler



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Illingen
Hauptstraße 86
66557 Illingen

Stand der Planung: 07.09.2026
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. Hinweis	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Kirche „In der Au"" ersetzt / ergänzt den Bebauungsplan lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte (rot markiert). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bei der Kirche „In der Au"" bleiben hiervon unberührt.	
2. Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"	Siehe Plan. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung einer Feuerwache sowie der Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zulässig sind - bauliche Anlagen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen, - Anlagen für öffentliche Einrichtungen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie - alle Anlagen, die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe innerhalb des Baufensters in der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Oberkante der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika etc.) über NHN. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden. 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 Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Durch Solarmodule / Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung sind weitere Überschreitungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO mit 0,6 / 0,9 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche überschritten werden darf.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4. Bauweise	Siehe Plan. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch 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
6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	Im Teil B des Baufensters der Gemeinbedarfsfläche darf bis an die rückwärtige Baugrenze herangebaut werden. Hier beträgt die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 7 LBO 0 H.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind (hier: Versorgungsleitung Wasserversorgung)	Siehe Plan. Die Breite des Schutzstreifens der Fernversorgungsleitung beträgt jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Park-, Fest- und Veranstaltungsplatz	Siehe Plan. Multifunktional nutzbarer Park-, Fest- und Veranstaltungsplatz mit zweckentsprechender Nutzung. Zulässig sind: - öffentliche Parkplätze, - Durchführung von Märkten (z. B. Obstverkauf, mobiler Bäcker), - Durchführung von Festen und Kirmes, Aufstellung von Recyclingcontainern. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Park-, Fest- und Veranstaltungsplatz) darf als Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen / Parkplätzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche genutzt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Ein- und Ausfahrtsbereich	Siehe Plan. Die Gemeinbedarfsfläche wird durch die Straße „In der Au" (Landesstraße L 141) erschlossen. Ein- und Ausfahrten von und zur Gemeinbedarfsfläche sind - außer über die öffentliche Platzfläche - zusätzlich entlang der Straße „In der Au" in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Führung von Abwasserleitungen, unterirdische Versorgungsleitungen (hier: Wasserversorgung)	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.1.	Es ist eine Eingrünung der Flächen für den Gemeinbedarf der südlichen und südwestlichen Grenze vorzunehmen.	

11.2.	Pflanzliste: Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden: - Ahorn (Acer platanoides/campestre), - Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea), - Buche (Fagus sylvatica), - Vogelkirsche (Prunus avium), - Vogelbeere (Sorbus aucuparia), - Sommerlinde (Tilia platyphyllos), - Hainbuche (Carpinus betulus), - hochstämmige Obstbäume. Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe Alternativ zur Pflanzung von Hochstämmen ist die Pflanzung von Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern möglich.	
12. Kompensationsmaßnahme	Als Kompensation für den in Anspruch genommenen FFH-Lebensraum (LRT 6510 C) ist in der Gemarkung Merchweiler, Flur 1 Flurstück 90/5 die Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese durchzuführen.	§ 9 Abs. 1a BauGB
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Kirche „In der Au"" ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz
15. Örtliche Bauvorschriften	- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. - Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden, reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Fassaden und Dachflächen können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
16. Nachrichtliche Übernahme	**Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler**	§ 9 Abs. 6 BauGB
16.1.	- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (evangelische Pfarrkirche). Die Einzelanlage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlage bedürfen der Genehmigung. - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. - Ebenso wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen. - Für sämtliche bauliche Änderungen und Änderungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 6 und § 16 SDSchG erforderlich.	

16.2.	- Im Bonner Jahrbuch X, 1845, erscheint eine Abhandlung des Ottweiler Pfarrers Hansen über die römische Zeit der Umgegend. Er beschreibt den Fund eines römischen Großgrabmals, das sich anhand seiner Angaben „zwischen Mühle und Dorf an einer Stelle, auf der Mess genannt“ auf den Bereich der evangelischen Kirche und deren Umfeld eingrenzen lässt. Es muss angenommen werden, dass ein solches Grabmal nicht für sich allein steht, sondern Teil eines Gräberfeldes ist, in dem eine oder mehrere der bekannten umliegenden römischen Siedlungen bestattet haben. Zwischenzeitlich hat eine Untersuchung nach Vorgaben des Landesdenkmalamtes mittels Baggerschürfen und unter Begleitung eines Archäologen stattgefunden. Die Untersuchung hat keine archäologischen Befunde ergeben. Es bestehen laut Schreiben vom 24.07.2026 keine weiteren Bedenken des Landesdenkmalamtes für die Planung des neuen Feuerwehrgerätehauses.	
17. Hinweise		
17.1.	- 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. - Bestehende Gehölze (z. B. die große Fichte südöstlich der Kirche) sollen nach Möglichkeit erhalten werden. - Zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft im Umfeld des Bebauungsplangebiets sollen herkunftsgesicherte Gehölze verwendet werden. - An den Außenwänden der geplanten Rettungswache sollen Nisthilfen für Gebäudebrüter angebracht werden. - Die im Bebauungsplan „Bei der Kirche „In der Au““ festgesetzte Kompensationsmaßnahme wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt.	
17.2.	- 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.	
17.3.	- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.	
17.4.	- Durch das Planvorhaben könnten der Höhenfestpunkt (HFP) 6608 / 108, örtlich identisch mit dem Schwerefestpunkt (SFP) 6608 / 93 / 00 sowie der Lagefestpunkt (LFP) 6608 / 1183 mit seinen Stationspunkten gefährdet werden. Vor Aufnahme konkreter Baumaßnahmen ist frühzeitig Rücksprache mit dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Sachgebiet 2.1, Geodätische Grundlagen, AFIS zu halten, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.	
17.5.	- 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.	

17.6.	- 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. - Es existiert ein Konzept zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge für die Gemeinde Illingen. Dieses sieht innerhalb des Geltungsbereiches keine Maßnahmen vor.	
17.7.	- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
17.8.	- Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zu Stellplatzbegrünung zu beachten.	
17.9.	- 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 konkreten Bauvorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Planauskunft Südwest einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
17.10.	- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Gemeinde Illingen möglich.	