

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelle Digitalisierungen der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Rasterstrichlinie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Durch die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte kann die Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte errechnet werden. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle der grafischen Koordinaten (Plattenkoordinaten) entspricht. Nach sonstiger Maßgabe (Sondermaß) ist die von der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitete Stelle unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. Die Kartographie ist im Original beige. Stand Kataster: 28.09.2018

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)		<b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)		<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	<b>GRZ</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)		<b>ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ</b>
	<b>HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE (GOK)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)		<b>FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB)
	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)		<b>MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	<b>OFFENE BAUWEISE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)		<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG</b>
	<b>BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)		<b>ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE</b>
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)		<b>HABITATFÖRDERNDE MASSNAHMEN FÜR DIE ZAUNEDECKSE</b>
	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)		<b>ANBRINGEN VON NISTHILFEN UND FLEDERMAUSKÄSTEN</b>
	<b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)		
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)		

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Quelle: Kemplan, 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)

zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- 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

### 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

- 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.

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, Antenne, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudekante.

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

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

### 2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

### 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. 1 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.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 – Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverwitterung, Gabelstein und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetations-technik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes 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).

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 Garagenseitnau zur Straßenbegrenzungslinie ebenfalls mindestens 5 m.

### 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE 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. 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.

### 11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

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

### 12. 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 intensiv 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 Zauneiche umgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Ablagerung von Wurzelstöcken und mittel- und großstämmigen Sandsteinen (Findlingen) sowie den Auftrag zur Einlage geeigneter Sandflächen. Diese Strukturen werden am oberen Rand oder der südexponierten Seite des geplanten Walls entlang der ehemaligen Abwankante angelegt. Die Stubben (und weiteres Stamm-Stückholz) kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden. Entlang des Walls ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren, allerdings müssen aufkommende Gehölze in mehrjährigen Abständen entfernt werden, um eine Verbuschung zu verhindern. Als weiteres Strukturelement wird die Anlage einer oder mehrerer „Eichelsensburgen“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches (Teilbereich östlich des festgesetzten Fußweges) vorgeschlagen. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung sowie die Umsiedlung der Tiere erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LIA.

M2: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und weiteren geeigneten geeigneten Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbürtige Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.

M3: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und weiteren geeigneten geeigneten Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbürtige Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.

M4: Die erforderlichen Abstände der Versickerungsmulde zu unterkellerten Gebäuden, Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen sind einzuhalten.

M5: Die Errichtung von Sickerschächten ist mit der Genehmigungsbehörde (LUA) abzustimmen und bedarf einer behördlichen Genehmigung.

M6: Zisternen zur Brauchwassernutzung sind in den Bereichen der vorgeschriebenen Versickerungsmulden an den Überlauf der Versickerungsmulden anzuschließen, um die direkte Versickerung zu gewährleisten.

M7: Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalsystem ist nicht erlaubt.

M8: 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.

M9: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächen 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.

M10: Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfunsteinen, Splittungspflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

M11: 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-Eversberg (Stellplatzsatzung) vom 23.03.2023 unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Fassung, ist zu beachten.

M12: 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.

M13: Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzung, Einfriedungen etc.) zwischen 0,50 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.

M14: Die funktionale Ausgleich zum Verlust des FFH-LRT 6510 (C bis BPlus, insgesamt 1,45 ha) wird auf privaten Eigentumsflächen im Kiefernwald erbracht (Gemarkung Spiesen, Flur 19, Flurstücke 21, 23/2 und 49/1). Das Aufwertungspotenzial ist auf beiden Flächen vorhanden. Die Fläche auf Flurstück 49/1 wird aktuell gemulcht und im Winter (in unbekanntem Ausmaß) gedüngt. Die Fläche auf Flurstück 21 wird aktuell ebenfalls als Grünlandstreifen bewirtschaftet, ist jedoch von den benachbarten Gehölzstreifen so stark beschattet, dass bis auf den Glattfaher alle LRT-Kennarten fehlen. Eine Umwandlung in den LRT 6510 ist möglich, wenn die verbuschenden Schlagflur am östlichen Ende entfernt und die Grünlandentwicklung einbezogen wird.

M15: Entwicklungsziele auf allen Maßnahmenflächen ist der Lebensraum 6510 in der Ausprägung BPlus. Damit werden auch die Voraussetzungen für einen Ausnahmestandard n. § 30 Abs. 3 erfüllt, da der durch den Bebauungsplan legitimierte Flächenverlust von 0,2 ha deutlich übertrieben wird.

M16: Alle Ausgleichsflächen werden zukünftig düngereif 1-2-schübig gemäht (erster Mahdtermin nicht vor dem 1. Juli mit vollstänndigem Auszug Mahdgerät).

M17: Um die rasche Etablierung wertgebender B-Arten zu beschleunigen, wird das Mahdgut aus der Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 auf die Ausgleichsflächen übertragen. Das Heu sollte am Morgen nach der Mahd von einem Ladewagen mit Schutznetzeinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht werden.

### 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 privaten Eigentumsflächen im Kiefernwald erbracht (Gemarkung Spiesen, Flur 19, Flurstücke 21, 23/2 und 49/1). Das Aufwertungspotenzial ist auf beiden Flächen vorhanden. Die Fläche auf Flurstück 49/1 wird aktuell gemulcht und im Winter (in unbekanntem Ausmaß) gedüngt. Die Fläche auf Flurstück 21 wird aktuell ebenfalls als Grünlandstreifen bewirtschaftet, ist jedoch von den benachbarten Gehölzstreifen so stark beschattet, dass bis auf den Glattfaher alle LRT-Kennarten fehlen. Eine Umwandlung in den LRT 6510 ist möglich, wenn die verbuschenden Schlagflur am östlichen Ende entfernt und die Grünlandentwicklung einbezogen wird.

M18: Entwicklungsziele auf allen Maßnahmenflächen ist der Lebensraum 6510 in der Ausprägung BPlus. Damit werden auch die Voraussetzungen für einen Ausnahmestandard n. § 30 Abs. 3 erfüllt, da der durch den Bebauungsplan legitimierte Flächenverlust von 0,2 ha deutlich übertrieben wird.

M19: Alle Ausgleichsflächen werden zukünftig düngereif 1-2-schübig gemäht (erster Mahdtermin nicht vor dem 1. Juli mit vollstänndigem Auszug Mahdgerät).

M20: Um die rasche Etablierung wertgebender B-Arten zu beschleunigen, wird das Mahdgut aus der Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 auf die Ausgleichsflächen übertragen. Das Heu sollte am Morgen nach der Mahd von einem Ladewagen mit Schutznetzeinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht werden.

### Aufgrund der Flächengröße der Spennerfläche muss dieser Vorgang über 2-3 Jahre gestreckt werden, es sei denn, es können weitere Spennerflächen im Umfeld akquiriert werden (Voraussetzung: FFH-LRT 6510 mind. BPlus).

Die Flächenvorbereitung sieht auf den bestehenden Grünlandflächen ein streifenweises Auffriszen der Grasnarbe vor. Der Bereich der Schlagflur wird komplett geräumt. Die aufgekommene Gehölze und Gebüsche werden entfernt und die noch vorhandenen Wurzelstöcke mit einer Stockfräse abgefräst. Schließlich werden alle Holzreste und die aufliegende Streu (bis auf das Material in den ausgefrästen Stammlochern) von der Fläche entfernt. Anschließend erfolgt der Mahdguttransport wie oben beschrieben. Der Vorgang der Flächenverbreitung und der Mahdguttransport erfolgt unter fachlicher Anleitung.

Siehe Plan.

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

### Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 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 anfallt, 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 muss mit standortgerechten Steinen und /oder Gräsem 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 Dauerstaue in der Mulde ist zu vermeiden. Eine direkte Versickerung von Regenwasser von unbeschützten kupfer-, zink- oder bleigedeknten Dachflächen mit einem Flächenanteil > 50 m² pro Grundstück ist nur mit Voreinreinigung 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 Kanalsystem 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.

M1: Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des geplanten Fußweges und der Fläche für Aufschüttungen werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneiche umgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Ablagerung von Wurzelstöcken und mittel- und großstämmigen Sandsteinen (Findlingen) sowie den Auftrag zur Einlage geeigneter Sandflächen. Diese Strukturen werden am oberen Rand oder der südexponierten Seite des geplanten Walls entlang der ehemaligen Abwankante angelegt. Die Stubben (und weiteres Stamm-Stückholz) kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden. Entlang des Walls ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren, allerdings müssen aufkommende Gehölze in mehrjährigen Abständen entfernt werden, um eine Verbuschung zu verhindern. Als weiteres Strukturelement wird die Anlage einer oder mehrerer „Eichelsensburgen“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches (Teilbereich östlich des festgesetzten Fußweges) vorgeschlagen. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung sowie die Umsiedlung der Tiere erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LIA.

M2: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und weiteren geeigneten geeigneten Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbürtige Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.

M3: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und weiteren geeigneten geeigneten Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbürtige Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.

M4: Die erforderlichen Abstände der Versickerungsmulde zu unterkellerten Gebäuden, Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen sind einzuhalten.

M5: Die Errichtung von Sickerschächten ist mit der Genehmigungsbehörde (LUA) abzustimmen und bedarf einer behördlichen Genehmigung.

M6: Zisternen zur Brauchwassernutzung sind in den Bereichen der vorgeschriebenen Versickerungsmulden an den Überlauf der Versickerungsmulden anzuschließen, um die direkte Versickerung zu gewährleisten.

M7: Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalsystem ist nicht erlaubt.

M8: 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.

M9: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächen 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.

M10: Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfunsteinen, Splittungspflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

M11: 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-Eversberg (Stellplatzsatzung) vom 23.03.2023 unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Fassung, ist zu beachten.

M12: 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.

M13: Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzung, Einfriedungen etc.) zwischen 0,50 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.

## HINWEISE

### Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumschlaganlagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen 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 Bauführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

### Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 DschG (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 Grundstücks im Bereich des Wohngebietes „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße“ verpflichtet sich jeder Bauherr vertraglich auf die Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs. Damit soll für jeden der hohe Anspruch, den die Gemeinde Spiesen-Eversberg mit dem neuen Wohngebiet verbindet, klar erkennbar sein.

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

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in