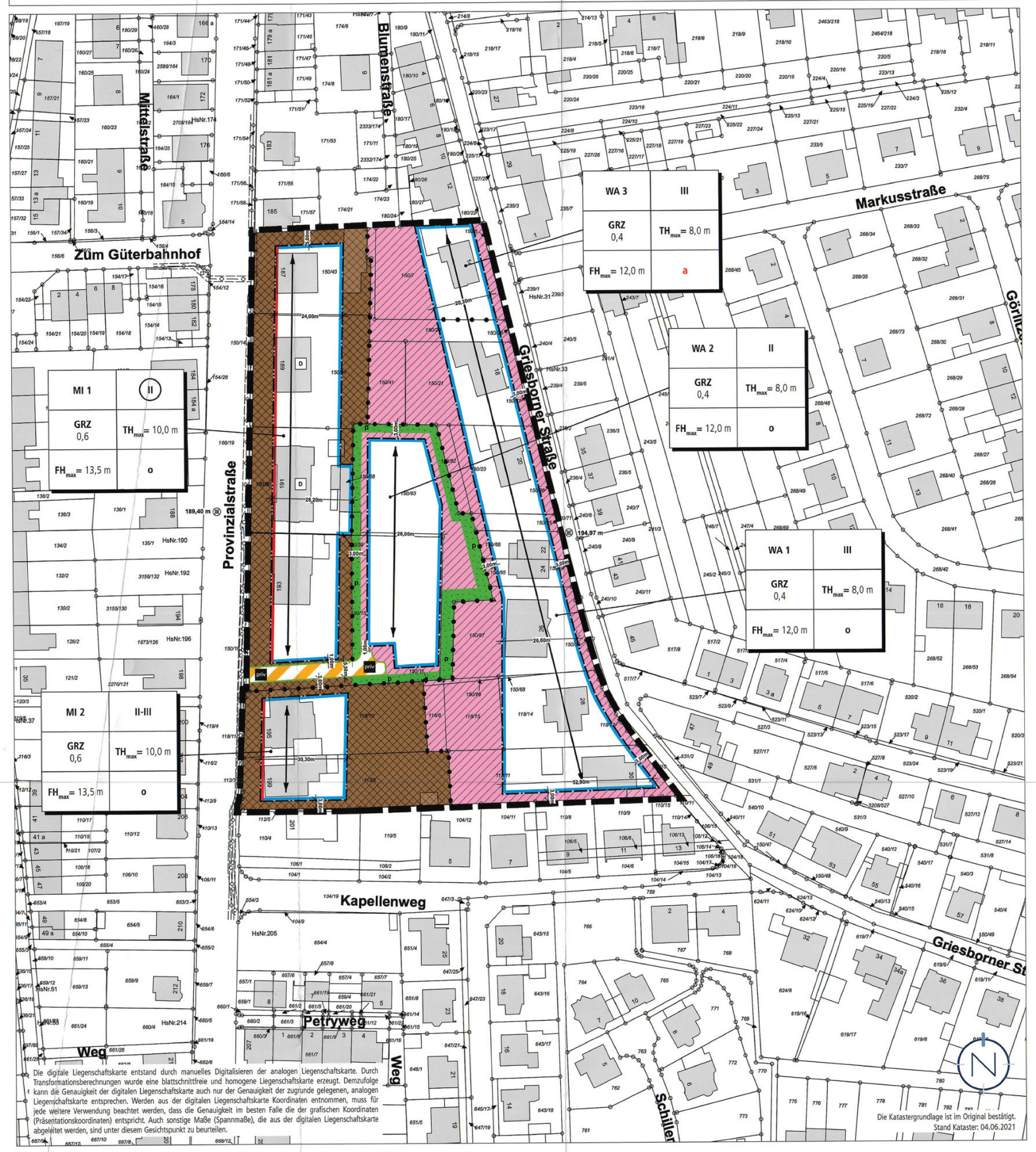
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Zeichen	Erläuterung
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
MI	MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
TH_{max}	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
FH_{max}	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
(II)	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
II - III	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO
	BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (ÄNDERUNGEN GEGENÜBER ERNEUTE OFFENLAGE SIEHE ROT UMRANDETER BEREICH) (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: • SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (STROMLEITUNG) • SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (MITTELSPANNUNGSKABEL) (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
priv	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: • STROMLEITUNG • MITTELSPANNUNGSKABEL (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
P	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE (ÄNDERUNGEN GEGENÜBER ERNEUTE OFFENLAGE SIEHE ROT UMRANDETER BEREICH)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
	HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN
Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl / max. Traufhöhe / max. Firsthöhe / Bauweise, Hausform	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4 UND 6 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1, WA 3)
Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 2)
Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

1.3 MISCHGEBIET (MI 1-2)
Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

zulässig sind: Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung).

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

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

Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Diese werden hierbei als Maximalwert festgesetzt.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe. Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 + 3) und innerhalb der Mischgebiete (MI 1 - 2) ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße (Provinzialstraße, Griesborner Straße, Kapellenweg) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Oberkante der Provinzialstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden.

2.2 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 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) auf 0,4 und im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) auf 0,6 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. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) überschritten werden.

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

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes (MI 1) wird demgegenüber gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt. Demnach sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

Für das Mischgebiet (MI 2) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.
Im Bereich des MI 2 kann ausnahmsweise von der festgesetzten Mindest-Vollgeschosszahl abgewichen werden.

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

Siehe Plan.
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) sowie für die Mischgebiete (MI 1 - 2) wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) wird demgegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.

Die Gebäudelänge darf im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) max. 20,00 m und im Bereich der Mischgebiete (MI 1 – 2) maximal 30,00 m betragen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sowie des Mischgebietes (MI 1) darf dabei die maximale Gebäudelänge in Ost-West-Richtung jedoch nur maximal 13,00 m betragen.

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 Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Im Bereich der Baulinie sind Gebäuderücksprünge bis zu 1,50 m Tiefe auf max. 1/4 der Gebäudefläche allgemein zulässig. Gebäudevorsprünge sind generell unzulässig.

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).

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze bzw. Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen und Carports sind auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 + 3) sowie im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) ist der Hauptfirst parallel zur jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu errichten.
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist der Hauptfirst parallel zur Straßenverkehrsfläche der Provinzialstraße zu errichten.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei Gebäuden mit abweichender Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Änderung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (STROMLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden. Weitergehende Detailplanungen sind erneut mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Die Creos Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist. Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (MITTELSPANNUNGSKABEL)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Geltungsbereich befinden sich Mittelspannungskabel der Energis Netzgesellschaft mbH. Der Schutzstreifen der Mittelspannungskabel beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse).

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

Siehe Plan.
Zur Erschließung des Blockinnenbereiches ist eine Stichstraße von Seiten der Provinzialstraße anzulegen. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg festgesetzt.

Bezugspunkt der zulässigen Höhe der Oberkante der Straße ist die Provinzialstraße.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bis zu dem Bereich der Provinzialstraße ist von den Privateigentümern zu übernehmen.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Eingrünung des Blockinnenbereiches werden private Grünflächen festgesetzt.
Grün- und Gehölzstrukturen im Bereich der privaten Grünfläche sind – sofern es die Verkehrssicherheit zulässt – zu erhalten.

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

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr - gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden - geschützt.

Es ist verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Die Gemeinde Ensdorf kann hiervon in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen (z. B. wenn die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist oder die zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann).

Wird eine Ausnahme erteilt, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art, StU mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden).

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Bei jeder Flächeninanspruchnahme (Bau-Realisierung!) hat eine Prüfung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säuger…) zu erfolgen.

Sollten sich bei geplanten Rodungsmaßnahmen Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben, so sind insbesondere die §§ 19 (Freistellung von der Umwelthaftung) und 44 (Vorschriften für national und europäisch geschützte Arten) BNatSchG zu beachten.

Der Gebäudebestand soll erhalten bleiben; für den Fall von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen gelten die o. g. Vorschriften gleichermaßen; konkret gilt dies für den Fall nachgewiesener Gebäudebrüter und quartiernehmender Fledermäuse.

Weitere artenschutzrelevante Strukturen (Fortpflanzungs- u. Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG im Quartierinneren sind zu erhalten. Auf die Regelungen zur Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG und zur Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird hingewiesen.

Eine Durchgängigkeit des Geltungsbereichs für Tierarten ist zu gewährleisten (keine blockartige Isolierung von der Umgebung).

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Ab drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind zudem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden.

Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre/pseudoplatanus) (trocken-/hitzetolerante Art),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea) (trocken-/hitzetolerante Art),
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Arten zu verwenden.

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. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich des WA 2 sind zur Begrünung des Blockinnenbereiches mindestens 20 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:
Für die Bäume können folgende Arten verwendet werden:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria)
- Silberlinde (Tilia tomentosa)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)

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

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

Siehe Plan.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung der Baudenkmäler, sofern sie diese nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 189 (Einzeldenkmal: Berginspektionsgebäude, um 1900)
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 191 (Einzeldenkmal: Berginspektionsgebäude, um 1890)
- Eine Bebauung innerhalb des Binnenbaufeldes (WA 2) sowie im Bereich des Mischgebietes (MI 1) unterliegt uneingeschränkt einer Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 2 SDSchG. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher eine frühzeitige Abstimmung oder ggf. Klärung über eine Bauvoranfrage.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- 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 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.
- Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

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

Dach:
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 + 3) und des Mischgebietes (MI 2) sind Sattel-, Walm- und Mansardwalmdächer generell zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° Neigung sind ausschließlich zulässig, sofern eine Dachbegrünung stattfindet (vgl. Festsetzung Nr. 11 bzgl. der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Lediglich untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern errichtet werden.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1) sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dacheindeckungen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 + 3) und des Mischgebietes (MI 2) ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1) sind ausschließlich Dacheindeckungen in der Farbe rot (Ziegel) oder schwarz (Ziegel od. Schiefer) zulässig. Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie nur bis zur ersten Geschossdecke im Dachraum zulässig.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Dacheinschnitte müssen mind. 2,00 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Zudem sind für Gauben auch Zinkverkleidungen möglich. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Bei Neubauvorhaben sind zur Nutzung der solaren Energie auf den Dachflächen zwingend Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Hiervon kann abgesehen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Photovoltaik-Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1) sind bei Errichtung von Photovoltaikanlagen ausschließlich Photovoltaikanlagen in der Dachfläche zulässig, die aus einem oder mehreren in sich geschlossenen Rechteckfeldern bestehen. Zum Dachrand (Ortgang, Traufe, First) muss ein Abstand von mind. 0,5 m eingehalten werden, hiervon kann in begründeten Fällen eine Ausnahme zugelassen werden.

Fassaden:
- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind grelle, also auffallende, hervorstechende und stark kontrastreiche Farben sowie gesättigte Farbtöne unzulässig.
- Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden (z. B. Efeu, wilder Wein).
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1) sind vorgestellte oder auskragende Balkone unzulässig. Als Fassadeneinschnitt dürfen diese eine maximale Tiefe von 1,50 m aufweisen.

Stellplätze, Garagen und Carports:
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.
- Der Abstand von Garagen bzw. Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 5,00 m betragen.

Nebengebäude/-anlage:
- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Außentreppen und Fahrstühlen:
- Die Errichtung von Außentreppen und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig.

Einfriedungen:
- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig.

Werbeanlagen:
- Vorschriften bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind der „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Gemeinde Ensdorf zu entnehmen.
- Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sind folgende Vorgaben bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
  - Je Fassadenansicht ist dabei eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 2 m² zulässig. Folgende Anforderungen sind bei der Gestaltung zu beachten:
    - Die Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone bzw. Werbetafeln innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 1,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
    - Die Werbeanlagen dürfen bei Anbringung am Gebäude ausschließlich aus Einzelbuchstaben bestehen oder sind als Hinweisschild am Eingang mit einer maximalen Größe von 30 x 40 cm zulässig.
    - Die Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Soweit sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen befinden, darf hierauf mittels Hinweisschilder an den betreffenden Hauseingängen hingewiesen werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen.
    - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 20 % je Glasscheibe betragen.
  - Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind.
  - Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden.
  - Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung, die Werbeanlage rückzubauen.
  - Die Errichtung von Warenautomaten ist im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 2) generell unzulässig.
  - Ausnahmen von den vorangegangenen Vorgaben zu den Werbeanlagen können zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen:
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.
- 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 im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig.
- Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (Satzung).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 648).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 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).
- 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).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (Satzung).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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.

Normen, Richtlinien
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Ensdorf möglich.

Kampfmittel
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren 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.

Creos Deutschland GmbH, Leitungen
- Die „Anweisung zum Schutz von Erdkabeln- und Freileitungen" der Creos Deutschland GmbH ist bei Planung und Bauausführung in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen der Creos Deutschland GmbH zu gewährleisten.

Deutsche Bahn
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung) als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.
- Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.
- Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.
- Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB-Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB-Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)". Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.
- Anträge auf Baugenehmigung sind der Deutschen Bahn AG erneut vorzulegen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Telekom, Leitungen
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- 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 Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Energis, Leitungen, Mast
- Im Geltungsbereich befinden sich neben den zeichnerisch übernommenen Mittelspannungskabeln, Niederspannungskabel, Niederspannungsfreileitungen und Freileitungsmaste zur Versorgung der Gebäude im Planungsbereich. Die Leitungen und Kabel sind in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Der Schutzstreifen der Niederspannungskabel und -freileitungen beträgt 1 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitungsachse).
- Sämtliche Kabel- und Leitungstrassen der Energis Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.
- Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN-SWL, Tel. 0681 4030-4441 oder bzs-strom-swl@energis-netzgesellschaft.de für Strom leitungen, bzw. B RN-West, Tel. 0681 4030-3201 oder bzs-rohrnetz-west@energis-netzgesellschaft.de für Gasleitungen, wenden.
- Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern: leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de.

Höhenfestpunkt
- Innerhalb des Plangebietes liegt der Höhenfestpunkt (HFP) erster Ordnung 6606 / 43, welcher zugleich auch Schwerefestpunkt (SFP 6606 / 69 / 00) ist. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig vor Aufnahme entsprechender Arbeiten, welche den Punkt gefährden könnten, um Rücksprache mit dem LVGL, Sachgebiet 2.1 - Geodätische Grundlagen, AFIS - um gegebenenfalls Maßnahmen zur Sicherung oder Verlegung der gefährdeten Festpunkte vornehmen zu können.
- Eine genaue Verortung des Punktes ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Tektonische Störung
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, außer Betrieb befindliche Fernmeldeleitung der RAG Aktiengesellschaft.
- Auf vermutliche ausgehende tektonische Störungen wird hingewiesen, Bruchspalten sind im Planbereich nicht bekannt.

Iqony Energies / STEAG, Leitungen
- Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH und STEAG GmbH. Hierbei handelt es sich um Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie um Hausanschlussleitungen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Denkmalschutz
- Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Ebenso wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Altlasten
- Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat am 15.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.08.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 23.09.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 24.11.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und ergänzt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 16.01.2023 erneut öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.11.2022 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis 16.01.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Bürgerinnen und Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 15.06.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Aufgrund der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans nochmals überarbeitet und ergänzt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die Anpassung des Geltungsbereiches sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 17.07.2023 erneut öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.06.2023 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis 17.07.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Bürgerinnen und Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 12.10.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 12.10.2023 den Bebauungsplan „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ensdorf, den 16.10.2023

Der Bürgermeister

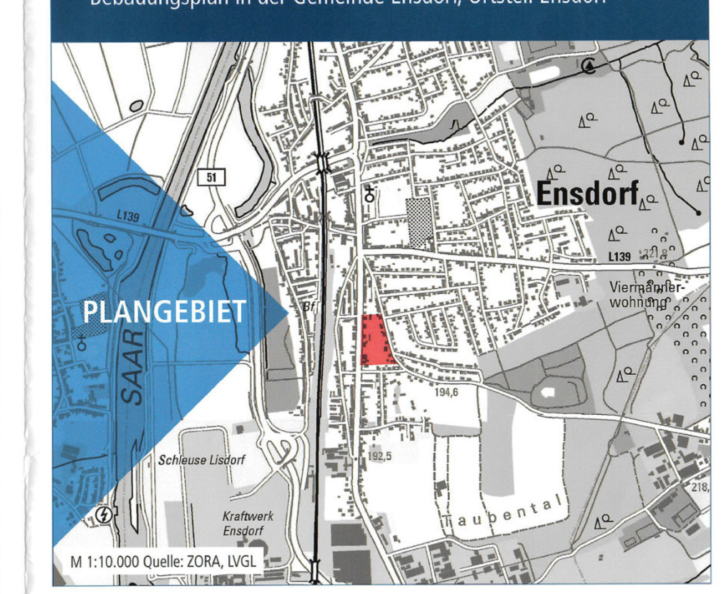
- Der Satzungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ensdorf, den 23.10.2023

Der Bürgermeister

Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen

Bebauungsplan in der Gemeinde Ensdorf, Ortsteil Ensdorf



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Ensdorf
Provinzialstraße 101 a
66806 Ensdorf

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: 09.08.2023
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100