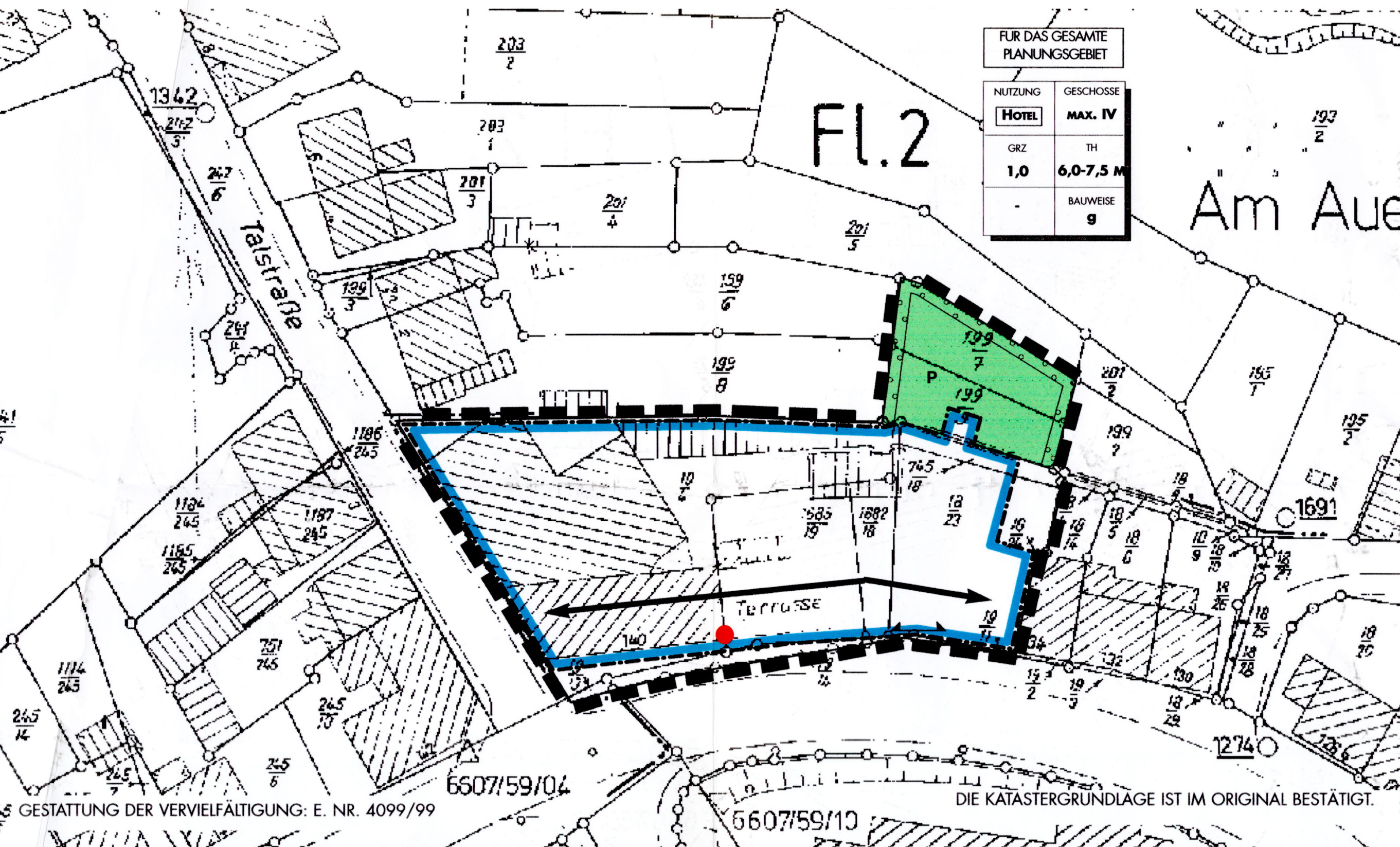


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„HAUS GABRIEL“



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANV 1990)

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
	BEZUGSPUNKT DER TRAUfHÖHENANGABE
	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 3 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFRISTRICHTUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD, HIER: HOTEL (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB)
	EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE, HIER: EINFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	GRÜNFLÄCHEN (P = PRIVAT) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482), in der Fassung vom 05. Februar 1997 (Amtsbl. S. 258)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Bundesbodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, S. 502).

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1 zulässige Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier:
  - Hotel mit Tagungsräumen
- Schank- und Speisewirtschaft hier:
  - Restaurants und Kegelbahn
- Einzelhandelsbetriebe mit maximal 75qm Verkaufsfläche
- Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke hier: z.B.
  - Sauna und Fitness
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

siehe Plan,

gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, hier: GRZ 1,0

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, hier: maximal 4 Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan hier: minimale und maximale Traufhöhe

Die Traufhöhe des Hotels wird auf minimal 6,0 m und maximal 7,5 m über dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bezugspunkt („absoluter Nullpunkt“) festgesetzt.

hier: östlichste Ecke (Straßenseite) des bestehenden Gebäudes Saarbrücker Straße 140

siehe Plan,

hier: Im Planungsbereich wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Das Gebäude ist an dem im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort zu errichten.

Dem Hotel dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan,

Die Stellung des Hauptgebäudes ist durch die Hauptfriesrichtung gekennzeichnet.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur im Kellergeschoss des Hotels zulässig.

siehe Plan,

hier: Hotel

siehe Plan,

Ein- und Ausfahrten zu der Tiefgarage sind nur in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich zulässig.

siehe Plan,

Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die als Ruhezone für die Hotelgäste dienen soll und gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen ist.

Die Bepflanzungen sind gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b dauerhaft zu erhalten.

siehe Plan,

Die Sichtschutzhecken sind entlang der Grundstücksgrenzen der Nachbarn in mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen anzulegen, in denen im Raster max. 1,50 x 1,50 m standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen sind.

Auf der privaten Grünfläche ist je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaumhochstamm zu pflanzen und Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 auszusäen.

Für alle Anpflanzungen müssen folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:  
Hochstämme: 3xv, m.B., StU: 14-16 cm.  
Sträucher: 2xv., Höhe: mind. 1 m

#### 10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN, DER AUSGLEICH- bzw. ERSATZMAßNAHMEN WIRD GEM. § 1a ABS. 3 SATZ 3 BAUGB ANSTELLE VON FESTSETZUNGEN IN DIESEM PLAN, LAGE UND UMFANG DER NOTWENDIGEN AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN, GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB, IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG GEREGLT.

### GESTALTUNG IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 93 ABS. 5 LBO

#### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der baulichen Anlagen werden in gelbem Strukturputz ausgeführt und dem Bestand angepasst.

#### DÄCHER

Die Dachneigung ist der angrenzenden Bebauung anzupassen und liegt im Bereich von 18-45°.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tonziegeln in den ortsüblichen roten, braunen oder grauen Farbtönen zu decken.

Die Traufhöhe von mindestens 6,0 m bis maximal 7,5 m hat sich an der anschließenden Bebauung zu orientieren.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung siehe Plan

### HINWEISE

#### STANDSICHERHEIT

Aufgrund der im Gemeindegebiet bereits früher aufgetretenen Hangrutschungen durch wasserführende Schichten ist zur Überprüfung der Standsicherheit im Rahmen der Objektplanung die Durchführung einer Baugrunduntersuchung erforderlich.

#### BERGBAU

Aufgrund möglicher früherer bergbaulicher Aktivitäten durch die Eisenerzkonzession „Geislarn“ ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.

#### BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG.

#### BUNDESSEUCHENGESETZ

Im Zuge der Errichtung und des Betriebes des Health-Club mit Wellness- und Fitness-Bereich (u.a. Sauna und Whirlpool) und dem Kosmetikladen mit Behandlungsraum sind im Hinblick auf die Anforderungen an die Wasseraufbereitung und die technische Ausstattung der § 11 BundesSeuchengesetz vom 18.12.1979, die DIN 19643 „Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser“ Ausgabe 4/1997 (mit Folgeteil) und die Verordnung zur Verhütung übertragbarer Krankheiten (Hygiene-Verordnung) vom 12.01.1988 zu berücksichtigen und frühzeitig mit dem Gesundheitsamt abzustimmen.

#### EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

(GEM. SAARL. NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gem. dem Saarl. Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorhabenträger, Herr Benno Rösner, hat am 10.08.1999 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haus Gabriel“ beantragt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 25.10.1999 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haus Gabriel“ einzuleiten. (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Riegelsberg, den 27. Okt. 1999 Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 08.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 15.11.1999 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 22.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan), hat in der Zeit vom 07.02.2000 bis einschließlich 07.03.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am

31.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2000 um Stellungnahme gebeten. Während der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 22.05.2000 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2. Mai 2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2000 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haus Gabriel“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan).

Riegelsberg, den 24. Mai 2000 Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

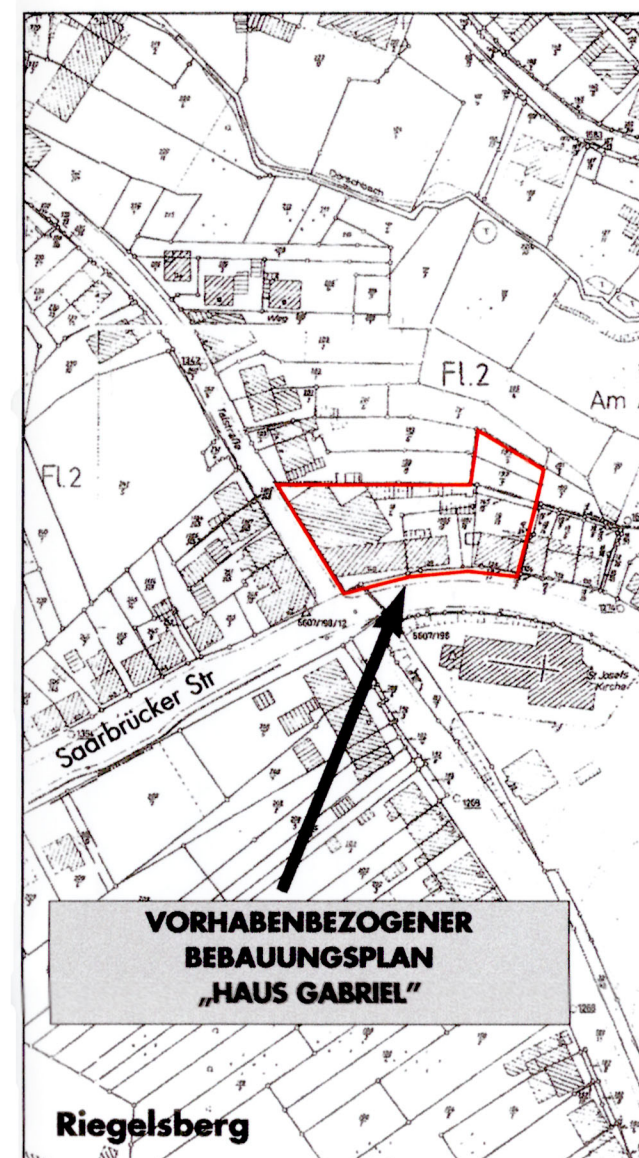
Riegelsberg, den 24. Mai 2000 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Mai 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haus Gabriel“ in Riegelsberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Riegelsberg, den 23. Nov. 2000 Der Bürgermeister

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HAUS GABRIEL“ DER GEMEINDE RIEGELSBERG



BEARBEITET IM AUFTRAG VON HERRN RÖSNER IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE RIEGELSBERG

AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.-ING. ALICE STICHTER

PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDUNG

APRIL 2000  
(SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLIEFER:

DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original,  
Verkleinerung DIN A 3 M 1:1000

ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 94294-0, FAX: 06825 - 94294-20