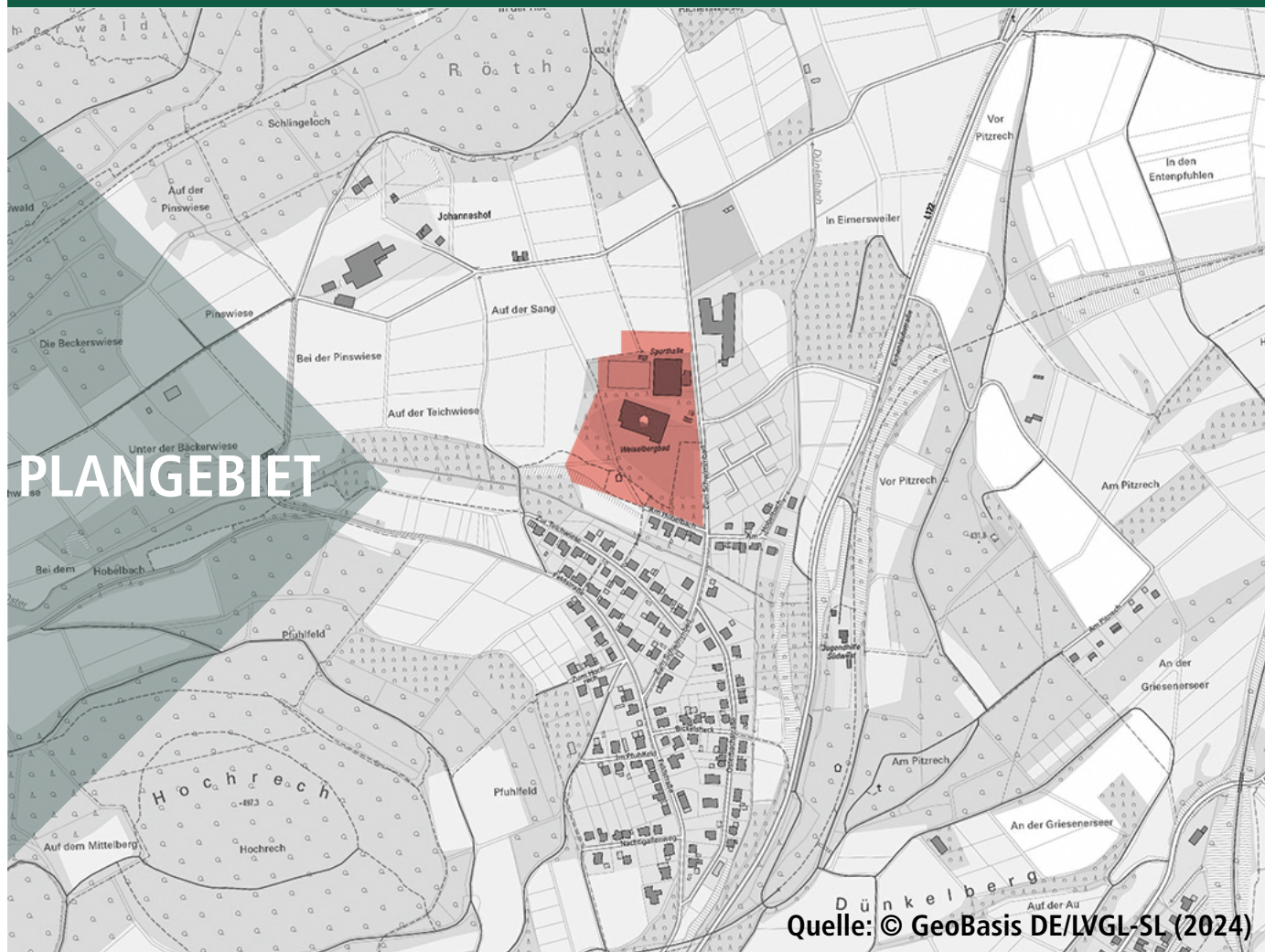


Teil B: Textteil

Sport- und Freizeitbereich, 1. Änderung

Bebauungsplan in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Oberkirchen



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Freisen
Schulstraße 60
66629 Freisen

Stand der Planung: 03.02.2026
Entwurf, erneute Offenlage

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Freisen, den ____.

Der Bürgermeister

Auftraggeber:
Gemeinde Freisen
Schulstraße 60, 66629 Freisen

Bearbeitung:
Kernplan GmbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen
Tel: 06825/4041070 • Fax: 06825/4041079 • Email: info@kernplan.de

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitbereich, 1. Änderung"

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet 1, hier: Sport/Freizeit (SO 1)	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet 1, hier: Sport/Freizeit (SO 1) festgesetzt. zulässig sind: - Sport- und Freizeiteinrichtungen mit allen Nutzungen, die für den Betrieb erforderlich sind, insbesondere bauliche Anlagen zur Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten (Hallenbad, Tennishalle), - Sanitäreinrichtungen, Verwaltung, Umkleidemöglichkeiten, Nebenräume, Geräteräume, - Anlagen für gesundheitliche Zwecke, - Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie, - Verbindungswege, Zufahrten und Zuwegungen, - Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile.	§ 11 BauNVO
1.2. Sonstiges Sondergebiet 2, hier: Pumptrack (SO 2)	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet 2, hier: Pumptrack (SO 2) festgesetzt. zulässig sind: - Pumptrack mit allen Nutzungen, die für den Betrieb erforderlich sind, insbesondere bauliche Anlagen für die Startrampe, Rampen, Kurven, Sprünge und Anlieger, - Aufschüttungen und Abgrabungen, - Sitz- und Aufenthaltsbereiche, - Verbindungswege, Zufahrten und Zuwegungen, - Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile.	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Oberkante (OK_{max}) der baulichen Anlagen (Schwimmbad, Tennishalle) im sonstigen Sondergebiet 1, hier: Sport/Freizeit (SO 1) darf maximal 10,0 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen im sonstigen Sondergebiet 1, hier: Sport/Freizeit (SO 1) ist die Oberkante der Straße „Zum Schwimmbad“, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden. Die maximale Oberkante (OK_{max}) der baulichen Anlagen (Startrampe, Rampen, Sprünge, Kurven, Anlieger) im sonstigen Sondergebiet 2, hier: Pumptrack (SO 2) darf maximal 4,0 m über das heutige Gelände hinausragen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen außerdem alle zum Betrieb der Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie des Pumptracks erforderlichen Anlagen, Funktionen und Bauteile errichtet werden. Zäune, Zuwegungen und Einfriedungen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Öffentliche Verkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftswege	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatzflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: 20 kV Kabel / Gasleitung	Siehe Plan. Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabeltrasse) bei den Mittelspannungskabeln und Erdgasversorgungsleitungen. Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste, dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
9. Flächen für die Landwirtschaft	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Eine Woche vor Beginn der erforderlichen Rodungsarbeiten die betroffenen Gehölze von tierökologisch geschultem Fachpersonal auf das Vorhandensein von potentiellen Quartierstrukturen zu überprüfen. Die geplante Parkplatzfläche ist mit einer wassergebundenen Decke anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zuwegungen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Pflanzenliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Großlaubige Mehlsbeere (Sorbus aria) Silberlinde (Tilia tomentosa) Spitzahorn (Acer platanoides) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Hochstämmige Obstbäume Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	Die Nutzungszeit des Pumptracks ist auf die Tagzeit zwischen 08:00 und 22:00 Uhr zu begrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan. Die innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehenden Gehölzbestände, Waldränder und Baumreihen sind zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitbereich, 1. Änderung“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
15. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saar. Wassergesetz) - Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. - Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO) - Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2, hier: Pumptrack (SO 2) bis einer Höhe/Tiefe von max. 4 m zulässig. - Einfriedungen wie Zäune sind bis 2,50 m Höhe über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49 - 54 Saarl. Wassergesetz und § 85 Abs. 4 LBO

16. Nachrichtliche Übernahme	Naturpark Saar - Hunsrück Das Plangebiet liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzem. Denkmalschutz Unmittelbar östlich des Planungsgebietes sind römische Grabfunde zutage gekommen. Dort wurden vor 3 Jahren Ausläufer eines römischen Gräberfeldes erfasst, das sich mit recht hoher Wahrscheinlichkeit in den Nordteil des Planungsgebiet hinein ausdehnen könnte. Diese Vermutung verstärkt sich durch Fundmeldungen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, die von mehreren steinernen Sarkophagen im Bereich dicht nördlich des Planungsgebietes oder am Nordrand des Planungsgebietes berichten (Flur 12, Parzellen 24 und 25, „Auf der Sang“). Es muss also vor Baubeginn gründlich geprüft werden, ob sich das zweifellos vorhandene Gräberfeld so weit nach Süden erstreckt, dass es in das Planungsgebiet hineinreicht. Falls eine Ausgrabung nötig werden sollte, ist dafür ausreichend Zeit einzuplanen, da die Untersuchung von Gräbern mit einem hohen Grabungs- und Dokumentationsaufwand verbunden ist. Zudem sollte man sich die Möglichkeit offenhalten, die Bauplanung den Ergebnissen der archäologischen Prospektionen / Sondagen entsprechend zu ändern. Deshalb sind sämtliche Erdarbeiten in der nördlichen Hälfte der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv geophysikalische Untersuchungen sowie Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nach-folgende großflächige Ausgrabungen. Die Kosten der bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde hat der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Falls Kampfmittelbeseitigung notwendig sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass die geophysikalischen Untersuchungen zur Kampfmitteldetektion mit denen zur archäologischen Prospektion verbunden werden können. Die Vermessung ist dazu so fein durchzuführen, dass sie auch archäologisch auswertbar ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Erdeingriffe zur Kampfmittelbeseitigung archäologisch beobachtet werden müssen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
17. Hinweise	Verfahren - Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitbereich, 1. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitbereich“ von 1977. Altlasten - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. Bodenschutz - Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ einzuhalten.	

17.1.

Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Hochwasserschutz / 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.

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.

energis-Netzgesellschaft mbH

- Zu beachten: Schreiben der energis-Netzgesellschaft mbH vom 16.05.2025

Telekom Deutschland GmbH

- Zu beachten: Schreiben der Telekom Deutschland GmbH vom 25.04.2025

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Freisen möglich.