

MITTELSTADT VÖLKLINGEN - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. II / 73 "REITANLAGE ZUM WASSERWERK"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Sondergebiet "Reitsportanlage"
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet "Reitsportanlage" festgesetzt. Siehe Plan.
Innerhalb dieses Sondergebietes sind folgende zweckgebundene Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- eine Reithalle,
- eine Reiterklausur,
- Stallungen, einschl. zugehöriger Mist- und Güllebehälter,
- eine Longierhalle,
- Futterhallen,
- sonstige zweckgebundene Gebäude / Anlagen wie z.B. Richterstand oder Tribüne.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gemäß §§ 17,19 BauNVO die Obergrenze der GRZ mit 0,9 festgesetzt.
2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Sondergebiet 1 (SO 1) 5,00 m und im Sondergebiet 2 (SO 2) 7,00 m. Bezugspunkt ist die Straßennitte in Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Für bauliche Anlagen innerhalb des rückwärtig gelegenen Baufensters bezieht sich die Firsthöhe auf das angrenzende Niveau des vorhandenen Plateaus.
Technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine u.ä. dürfen die maximale Firsthöhe ausnahmsweise überschreiten.
 - Bauweise**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird für das Sondergebiet 1 und 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet 1 und 2 ist eine Grenzbebauung zulässig. Weiterhin ist im Sondergebiet 2 sowohl eine Gebäudelänge < 50 m als auch > 50 m zulässig.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (siehe Plan).
 - Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb, Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.
 - Nebenanlagen**
Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.
Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Einfahrtsbereich**
Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Einfahrtsbereich zur Erschließung der rückwärtigen überbaubaren Fläche festgesetzt (siehe Plan).
 - Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Zweckbestimmung "Reitplatz" (siehe Plan): Zulässig sind Dressur-, Spring- und Einzelplätze sowie Paddocke.
Zweckbestimmung "Koppel".
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist bzw. innerhalb des Geltungsbereiches dem Erdreich zuzuführen ist. Überschüssiges Wasser ist in die Kanalisation einzuleiten.
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Für die Grundstücke 328/132, 327/131 und 326/130 wird zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Reitsportanlage ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht festgesetzt.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt.
nach Straßenrecht: 20 m ab der Fahrbahngrenze der L 136 (Püttlinger Straße). Innerhalb der Schutzfläche ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche ist gründerisch zu gestalten (siehe Plan). Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der u.a. Liste in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.
Die nicht überbaubaren Flächen sind ebenfalls zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Für alle Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen darf 15 % nicht übersteigen.
Stellplätze sind mit mind. 1 großkronigen Baum (StU 14 - 16 cm) je 5 Stellplätze zu bepflanzen.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden im Geltungsbereich Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).
Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Koppel" sind zu erhalten.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO**
Zur landschaftsgerechten Gestaltung der Reitanlage wird festgesetzt werden folgende Festsetzungen getroffen:
1. Fassadenanstriche und Materialien mit Leuchtfarben sind unzulässig.
2. Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern auszustatten.
3. Die Dachneigung darf höchstens 25° betragen.
4. Einfriedungen aus Maschendraht sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
5. Misthaufen dürfen nur in einem Mindestabstand von 14 m zur Straße "Zum Wasserwerk", gemessen von der Fahrbahnmittlinie (Achse), und 10 m von der Reithalle, gemessen von der Baugrenze, angelegt werden.

HINWEISE

- Bei der Herstellung von Dung- und Güllelagerstätten ist die "Verordnung über Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften (SGS-Anlagen)" vom 12. November 1997, Amtsblatt d. Saarlandes vom 11.12.1997 S. 1162 - 1164 sowie § 19 g WHG zu beachten.
- Im Falle von Bodenfunden besteht gemäß § 16 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes eine Anzeigepflicht.
- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch geeignete Maßnahmen und Hilfsmittel (z.B. Verschalung mit Brettern und Bindedraht) zu schützen.

Abt. Vermessungswesen
Für die Übereinstimmung des Planes mit der Örtlichkeit und dem Katasternachweis
Völklingen, den 07. August 2002
Abteilungsleiter (Löwen)

PFLANZLISTE

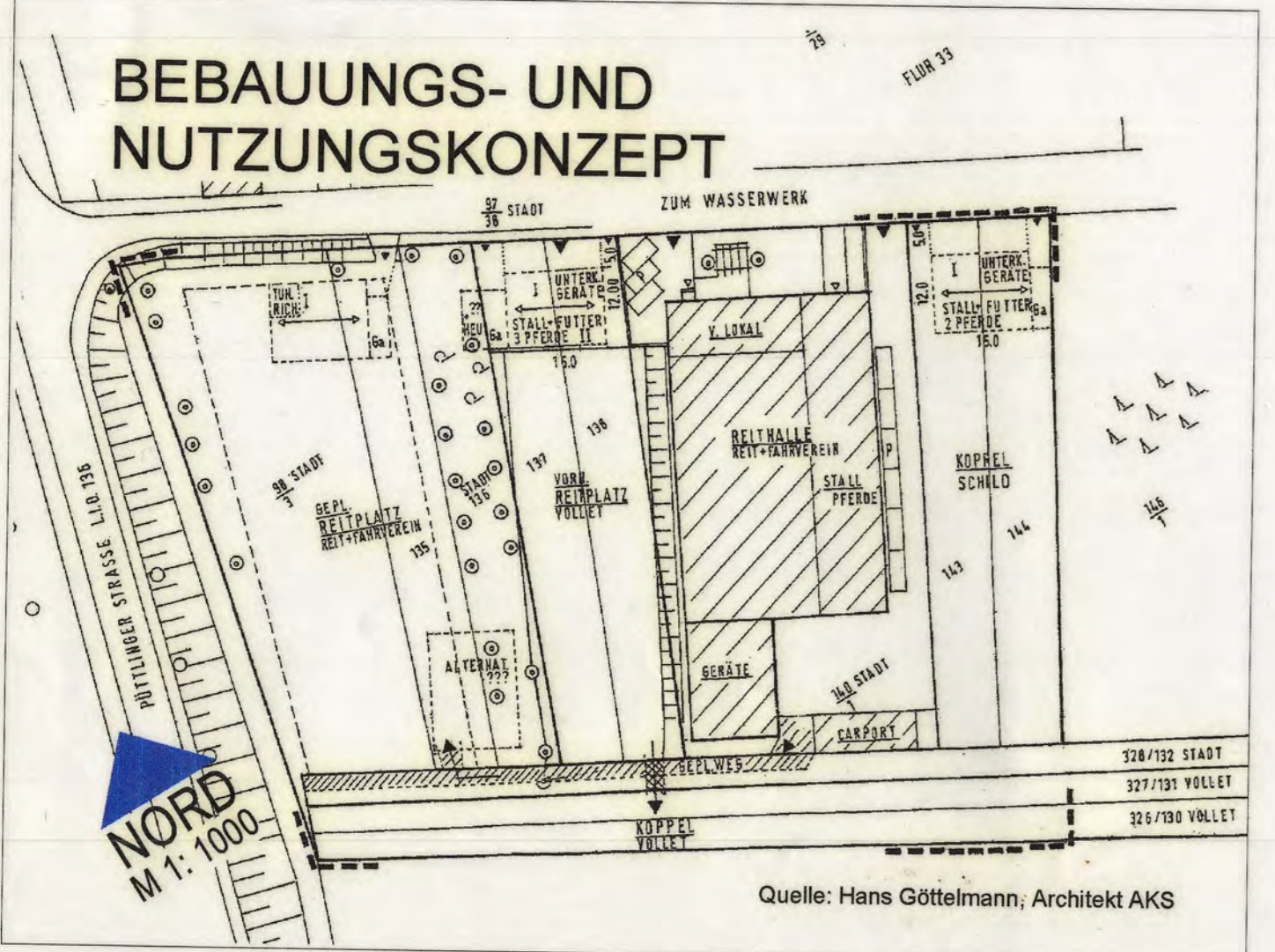
- Baumarten: (bei Pflanzung: Hochstamm: StU 14 - 16 cm, 3 x v
Heister: H 150 - 200 cm, 2 x v.)**
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyrasier | Wildbirne |
| Quercus robur | (Hoch- und Halbstämme) |
| Sorbus aucuparia | Stieleiche |
| | Eberesche |
- Straucharten: (H 60 - 100 cm, 4 - 5 Triebe)**
- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Obststräucher | |
| Rosa i.S. | verschiedene Rosensorten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Clematis i.S. | Waldrube |
| Kletterrosen i.S. | |
| Pathenocissus | Wilder Wein |
| Salix sp. | Strauchweiden i.S. |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetze:**
Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntm. v. 21. September 1998 (BGBl. I S. 2984), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntm. v. 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1973)
Landesgesetze:
Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) i.d.F. v. 27. März 1996 (Amtsblatt Nr. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 19. März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. v. 03. März 1998 (Amtsblatt S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsbl. S. 2158)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 25. Juni 2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 73 "Reitanlage zum Wasserwerk" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Der Beschluss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 07. August 2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom 19. August bis einschließlich 26. August 2002 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Es wurden keine Belange vorgebracht.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Oktober 2002 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Belange, die zu einer Änderung des B-Planentwurfes geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 03. Februar 2003 bis einschließlich 03. März 2003 öffentlich ausgelegen (§ 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 22. Januar 2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Januar 2003 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
Es wurden keine Belange vorgebracht.
- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II / 73 "Reitanlage zum Wasserwerk" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).
Völklingen, den 04. Sept. 2003... Der Oberbürgermeister
- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. September 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II / 73 "Reitanlage zum Wasserwerk" rechtskräftig.
Völklingen, den 04. Sept. 2003... Der Oberbürgermeister



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Sondergebiet "Reitsportanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)		Private Grünfläche, hier: Zweckbestimmung: Reitplatz bzw. Koppel (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 17 Abs. 1 BauNVO)		Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	max. zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	abweichende Bauweise; (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)		von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Dachform gD: geneigtes Dach		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Dachneigung hier: max. 25°		
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)		

Quelle: Hans Göttele, Architekt AKS

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. II / 73 "REITANLAGE ZUM WASSERWERK"

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

LAGE IM RAUM M 1 : 25.000

Bearbeitet im Auftrag der Mittelstadt Völklingen Völklingen, im Juli 2003

agsta UMWELT