

Mittelstadt Völklingen - Bebauungsplan "Quartiersentwicklung Luisenthal"



LEGENDE	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	MU Urbanes Gebiet
	WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
III	max. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nutzungsschablonen	
1 2 3 4	1 Baugebiet 2 Grundflächenzahl 3 Bauweise 4 max. Zahl der Vollgeschosse
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	private Grünfläche
6. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
	Wald
7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	abzubrechendes Gebäude
	Kanal, nicht exakt eingemessen

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:	
- Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen sind.	
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.	
Weiterhin wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:	
- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.	
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO	
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO wird für das MU eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für das WA gilt eine GRZ von 0,5.	
2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO	
Für das Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt (I, II, III, siehe Plan).	
2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO	
Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Im MU gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13 m, im WA gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe der Gebäudemitte.	
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Für das MU wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Gebäudelängen kleiner 50 m sind ebenfalls zulässig. Ebenso ist eine Grenzbebauung zulässig. Im WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.	
4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.	
5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig.	
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.	
6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.	
7. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	
Der im Plangebiet vorhandene Kanal wird als unterirdische Leitung festgesetzt.	
8. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Im südlichen Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.	
9. Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	
Im Bebauungsplan wird eine (vorhandene) Waldfläche festgesetzt.	
10. Grünordnerische Festsetzungen	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen, für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden. Im Bereich von Stellplätzen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 6 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm bei Pflanzung) zu pflanzen. Bei versiegelten Flächen im Baumbestand sollte zertifiziertes Baumsustrat zum Einsatz kommen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).	
Pflanzliste (nicht abschließend): <i>Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v, H. 150-200):</i> <i>Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmstedt“, Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).</i>	
Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten. Bei Neuanpflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.	
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und sich in einem guten Erhaltungszustand befinden, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren sind.	
II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO	
Die Dächer sind entweder als extensives Gründach zu gestalten und / oder zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.	
Weiterhin wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5 cbm umfassen.	
III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB	
Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG werden nachrichtlich übernommen.	
III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung	
IV. HINWEISE	
Artenschutzrechtliche Hinweise:	
Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:	
- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.	
- Die Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf einen Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln überprüft werden.	
- Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien, Falterarten, Fledermausarten und Brutvogelarten auszuschließen, sollten Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Vorkommen erfolgen	
- Vor Durchführung der Planung ist die innerhalb des Plangebietes vorhandene Mulde auf einen Besatz mit Amphibien zu untersuchen.	
Bodenschutzrechtliche Hinweise:	
Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
sonstige Hinweise	
Denkmäler	
Baudenkmäler und 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. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.	

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist	
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist	
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)	
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist	
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)	
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 geändert worden ist (BGBl. 2024 I Nr. 236)	
Baordnung für das Saarland (LBO) , in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369)	
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)	
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369, 2, 369_13)	
Kommunalelselfverwaltungs-gesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087)	
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 3581.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)	
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)	
Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie § 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500)	
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) - vom 20. März 2002 (Amtsblatt d. Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsblatt des Saarlandes S. 854)	
<i>Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (Amtsblatt S. 427)</i>	

VERFAHRENSVERMERKE	
Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am ____ 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartiersentwicklung Luisenthal" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).	
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).	
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom ____ 2025 bis ____ 2025 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).	
Das Ergebnis wurde vom Rat am ____ 2025 in die Abwägung eingestellt.	
Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2025 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).	
Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Völklingen am ____ 2025 in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.	
Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ____ 2025 bis einschließlich ____ 2025 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 ____ 2025 ortsüblich bekannt gemacht.	
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2025 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.	
Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am ____ 2025 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).	
Der Rat der Stadt Völklingen hat am ____ den Bebauungsplan "Quartiersentwicklung Luisenthal" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.	
Völklingen, den ____ 2025	
Der Oberbürgermeister	
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.	
Der Satzungsbeschluss wurde am ____ 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Quartiersentwicklung Luisenthal" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.	
Völklingen, den ____ 2025	
Der Oberbürgermeister	
Mittelstadt Völklingen	
"Quartiersentwicklung Luisenthal"	
BEBAUUNGSPLAN	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
M 1:1.000	
Bearbeitet für die Mittelstadt Völklingen Völklingen, im November 2025	