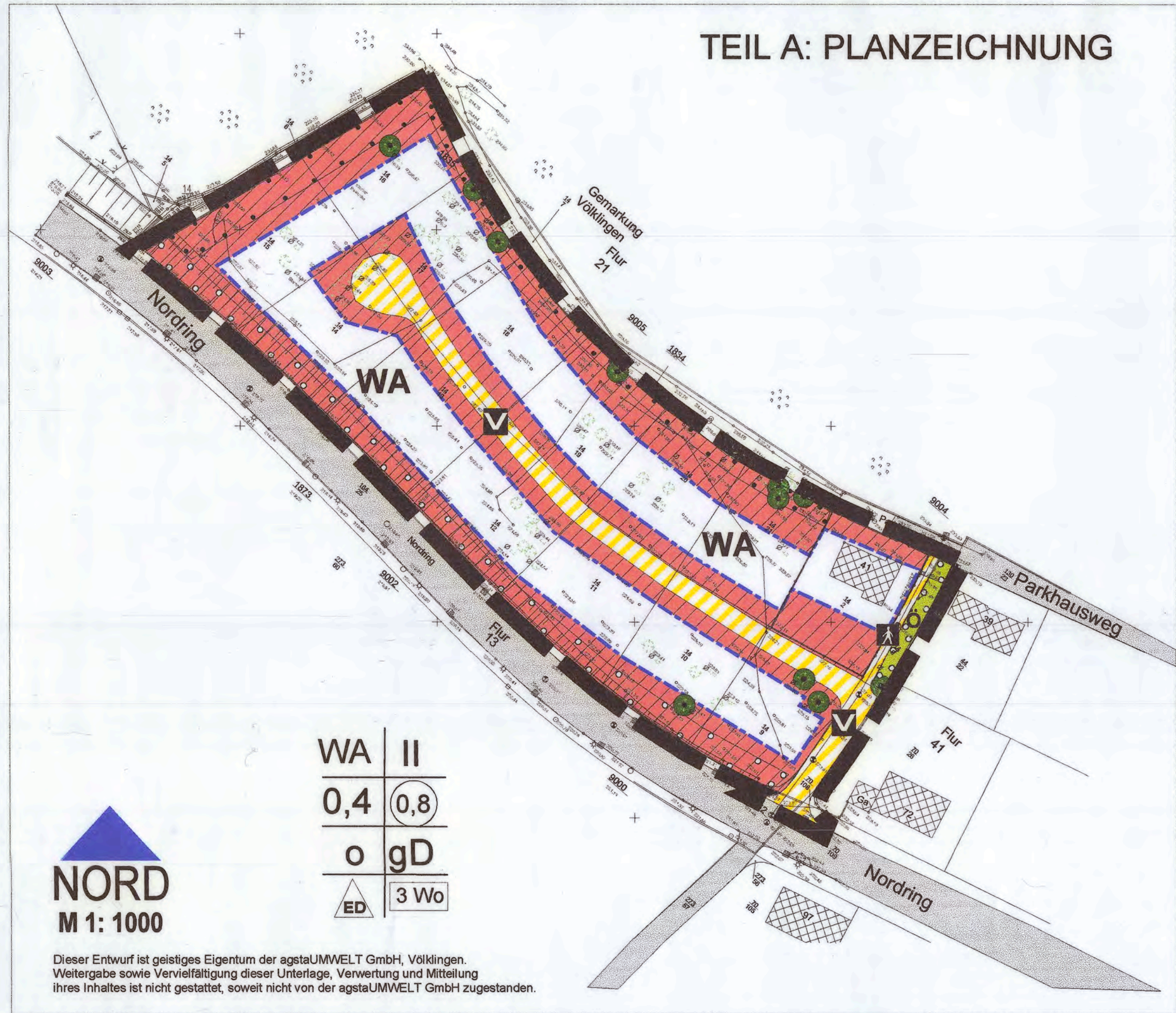


MITTELSTADT VÖLKLINGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. I / 62 "WOHNGEBIET AM NORDRING"



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. **Baugebiet WA** "Allgemeines Wohngebiet" WA gemäß § 4 BauNVO, siehe Plan

1.1 **zulässige Arten von Nutzungen** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 **unzulässige Arten von Nutzung** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 **Grundflächenzahl** Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO die Obergrenze der GRZ mit 0,4 festgesetzt.

2.2 **Geschossflächenzahl** Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird die GFZ mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse** Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (max. 2 Vollgeschosse).
 Je Gebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

3. **Bauweise** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO (offene Bauweise). Siehe Plan.
 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Stellplätze und Garagen** Gem. § 12 BauNVO. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Verkehrsflächen** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und "Fußgängerbereich" festgesetzt.

7. **Grünflächen** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Siehe Plan.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

9. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Siehe Plan.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist min. 1 Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzunehmen. Je 20 m Straßenlänge ist wechselseitig min. 1 standortgerechter, einheimischer Hochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
 Für alle Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 Der Flächenanteil der Ziergehölze soll 25 % der Pflanzflächen nicht übersteigen.
 Folgende Dichte der Bepflanzung ist anzustreben:
 - Sträucher: Raster 1,00 x 1,00 m
 - Heister / Hochstämme: Raster 2,00 x 2,00 m

10. **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammdurchmesser von > 10 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) besitzen, sind, soweit sie von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand besitzen, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Die Durchführung von Ersatzmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches sind über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

- III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 93 LBO**
1. **Fassaden, Dächer:**
 - Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Flachdächer von Nebenanlagen oder untergeordneten Gebäuden sind zulässig.
 2. **Wege, Zufahrten, Stellplätze:**
 - Alle Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder sonstigen versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
 3. **Einfriedungen:**
 - Werden an Grundstücken Einfriedungen vorgenommen, sind diese zur Straße hin entweder in Form einer Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Gewächse, als Mauerwerk bis max. 1,00 m Höhe aus ortstypischen Materialien oder als Holz- oder Metallzaun zu gestalten.
- IV. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

- ### PFLANZLISTE
- Baumarten: (bei Pflanzung: Hochstamm: StU 12 - 14 cm, 3 x v Heister: H 150 - 200 cm, 2 x v.)**
- Traubeneiche (*Quercus petraea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eibe (*Taxus baccata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Eskkastanie (*Castanea sativa*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Obstbäume i. S.
- Straucharten: (H 60 - 100 cm, 4 - 5 Triebe)**
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Obststräucher i. S.
- Zwergsträucher:**
- Heidekraut (*Calluna vulgaris*), Färbginster (*Genista tinctoria*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Kletterpflanzen:**
- Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclyneum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Knöterich (*Polygonum auberti*)

- ### HINWEISE
- 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. Verschaltung mit Brettern und Bindedraht) zu schützen.
 - Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird vorsorglich eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
 - Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29. 12. 2000, 2221) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Auftreten von Anzeichen von altem Bergbau ist das Oberbergamt für das Saarland und Rheinland-Pfalz zu informieren.
 - Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenausbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem BBN 21 Planungsgruppe, 66121 Saarbrücken, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
 - Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche zwischen der Straße "Am Nordring" und "Parkhausweg" befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke Völklingen (1 kV-Kabel, 1 Wasserleitung DN 100, 1 Niederdruck-Gasleitung DN 80, 1 Mittel- druck-Gasleitung DN 200). Die vorhandenen Anlagen sind während der Erschließungsmaßnahme zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 12.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 62 "Wohngebiet am Nordring" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 26.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.2002 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Rat am 29.05.2002 in die Abwägung eingestellt.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2002 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Rat am 29.05.2002 in die Abwägung eingestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 28.02.2002 bis einschließlich 28.03.2002 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 29.05.2002 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 07.06.2002 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 den Bebauungsplan Nr. I / 62 "Wohngebiet am Nordring" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Völklingen, den 31.10.2002 Der Oberbürgermeister

Völklingen, den 31.10.2002 Der Oberbürgermeister

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. 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. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

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)

der § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - - - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
5. öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7. Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 b BauGB
8. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - gD zulässige Dachform, hier geneigtes Dach
 - Gebäudebestand
 - Flurstücksnummer
 - 3 Wo maximal 3 Wohnungen je Gebäude zulässig

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. I / 62 "WOHNGEBIET AM NORDRING"

LAGE IM RAUM
 M 1 : 25.000

Stand: SATZUNG
 gem. § 10 BauGB

Völklingen, im Dezember 2002

agsta UMWELT ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
 Saarbrücken, Straße 170
 66123 Völklingen
 Tel.: 06881/33077
 Fax: 06881/33078
 e-mail: info@agsta.de