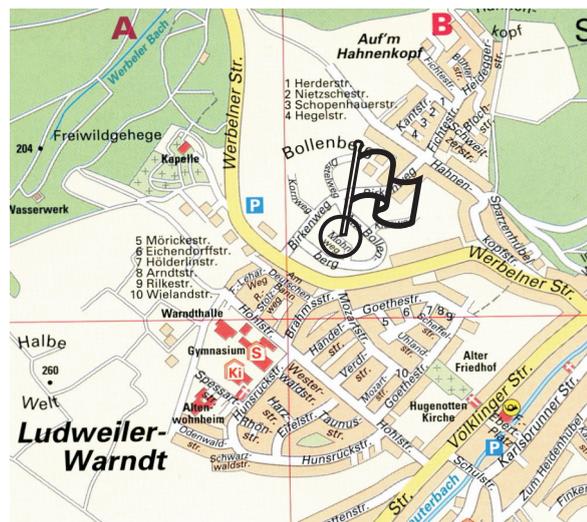




STADT VÖLKLINGEN



Stand: Satzung
Bebauungsplan X / 14,
3. Änderung,
„Bollenberg“,
in Völklingen - Ludweiler

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	4
4.1 Flächennutzungsplan	4
5. Informationen zum Plangebiet	4
5.1 Lage / Geltungsbereich	4
5.2 Bestandssituation	4
5.2.1 Nutzung / Baustruktur	4
5.2.2 Wasserschutzgebiet	5
5.2.3 Denkmalschutz	5
5.3 Grundbesitzverhältnisse	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen,	8
6.5 Nebenanlagen	9
6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7. Verkehrserschließung	9
8. Ver- und Entsorgung	10
8.1 Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Abfall	10
8.2 Entwässerung	10
9. Grünordnung	11
9.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung	11
9.2 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung	11
10. Gestalterische Festsetzungen	12
11. Abwägung	12

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 29.08.2013 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bollenberg“, X/14, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bollenberg“, 3. vereinfachte Änderung, X/14-3.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die aufgetretenen Änderungserfordernisse im Hinblick auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes X/14-2 „Bollenberg“, in Ludweiler, planungsrechtlich zu regeln.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher sollen sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 BauGB Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Fachdienst 46/Stadtplanung und -entwicklung der Stadtverwaltung Völklingen

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Neubaugebiet Bollenberg ist mittlerweile fast vollständig bebaut. Im Hinblick auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes X/14-2 „Bollenberg“, in Ludweiler haben sich einige kleine Änderungserfordernisse ergeben: Die aus den 90er Jahren übernommene Festsetzung, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen sind, hat sich als zu streng erwiesen. Mit dieser Reglementierung sollte eine zu dichte Bebauung vermieden und die damit einhergehende Versiegelung verhindert werden.

Für das eher locker bebaute Wohngebiet Bollenberg mit relativ großen Grundstücken werden auch bei der zusätzlichen bzw. nachträglichen Errichtung eines Gartenhauses noch keine hohen Überbauungsanteile erzielt. Zudem setzt sich der Trend fort, Wohnhäuser ohne Keller zu errichten, so dass vielfach der Wunsch besteht, Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten o.ä. auf dem Grundstück aufzustellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des seit 26.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bollenberg“, X/14-2 an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Entsprechend wird die Festsetzung getroffen, dass auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Gartenhäuser bis zu einer gewissen Größenordnung errichtet werden dürfen.

3. Verfahren

Die Änderungen des Bebauungsplanes werden in ihrem Umfang und in ihren Auswirkungen als gering eingestuft, daher sollen sie im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Im Vereinfachten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan nebst Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 08.05.2014 bis einschließlich 10.06.2014 öffentlich ausgelegt und wurde parallel dazu den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach Folge geleistet.

5. Informationen zum Plangebiet

5.1 Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung liegt in der Flur 1 der Gemarkung Ludweiler/ Warndt und ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bollenberg", X/14 bzw. X/14-2. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) hervor.

Die Größe des gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereiches beträgt rund 10 ha.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Nutzung / Baustruktur

Das Plangebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Während im östlichen Teil der vornehmlich in den 50er und 60er Jahren errichtete Altbaubestand mit langen Hausgärten vorzufinden ist, dominieren im übrigen Bereich in den vergangenen Jahren errichtete Neubauten.

Auf der Parzelle 105/7, die künftig wohnbaulich genutzt werden soll, befindet sich derzeit noch ein Restlagerbestand einer Bauunternehmung, dessen Hauptsitz jedoch bereits verlagert wurde.

Im Süden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Sandgrube, die sich durch eine hohe ökologische Wertigkeit (fortgeschrittenes Sukzessionsstadium) auszeichnet.

5.2.2 Wasserschutzgebiete

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Bollenberg liegt in der Schutzzone III des mit Verordnung vom 26. Mai 1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Werbelner Bachtal“ und der restliche Teil in der Schutzzone III des beantragten Wasserschutzgebietes „Lauterbachtal“.

Aus diesem Grund sind bei der weiteren Planung und der späteren Nutzung die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung bzw. die Beschränkungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 zu beachten.

5.2.3 Denkmalschutz

Etwa 150 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bollenberg wurde in der Vergangenheit ein römisches Grab entdeckt. Da es sich nach Erfahrungen des Staatlichen Konservatoramtes hierbei um den Teil eines ganzen Gräberfeldes handelt, ist nicht auszuschließen, dass auch im Geltungsbereich Teile dieses Bodendenkmales oder der zugehörigen Siedlung zutage gefördert werden.

Deshalb müssen die Erdarbeiten mit erhöhter Aufmerksamkeit auf Bodendenkmäler durchgeführt werden. Bauherren und ausführende Firmen werden im Bebauungsplan (vgl. Textteil/ Hinweise) ausdrücklich zur Einhaltung auf ihre Pflicht des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

5.3 Grundbesitzverhältnisse

Die bereits bebauten Grundstücke sind in Privatbesitz, vereinzelte Baugrundstücke, die noch nicht bebaut sind, befinden sich sowohl in städtischem als auch in privatem Besitz.

Die Parzellen, über die sich die ehemalige Sandgrube erstreckt, sind im Eigentum der Stadt Völklingen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Wohngebiete als Art der baulichen Nutzung fest. Unter Berücksichtigung vorhandener Immissionsquellen (benachbarte gewerbliche Nutzung, Verkehrsimmissionen) sowie der Erforderlichkeit ergänzender Nutzungen (z.B. zur Versorgung des Gebietes) erfolgt einer Differenzierung in Gebiete, die dem Wohnen dienen (Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO) und in Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO).

Reines Wohngebiet:

Die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ wird in folgenden Teilbereichen des Geltungsbereiches getroffen

- Bebauung an der Stichstraße Kleeweg

- Teile der Bebauung an der Straße Am Bollenberg sowie an der Stichstraße Mohnweg Zulässig sind hier gemäß § 3 BauNVO Wohngebäude. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden.:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemeines Wohngebiet:

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird im restlichen Geltungsbereich - insbesondere an den Haupterschließungsstraßen - getroffen

Zulässig sind hier gemäß § 4 BauNVO

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen aus dem Katalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden und damit nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe.
3. Tankstellen.

Zur Begründung dieses Ausschlusses wird angeführt, dass Anlagen für Verwaltungen – sofern solche im Stadtteil Ludweiler angesiedelt werden sollen - von ihrer Zweckbestimmung her in den intakten Kern Ludweilers gehören. Hier sind als städtebauliche Rahmenbedingungen vor allem eine gute verkehrliche Anbindung sowie gestalterische Integrationsmöglichkeiten (z. B. höhere Geschossigkeit) gegeben.

Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel sehr große Betriebsflächen und sind auch aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse sowie der guten Einsehbarkeit des Gebietes städtebaulich nicht befriedigend einzuordnen. Im Übrigen sind sie an anderer Stelle des Stadtteiles zulässig.

Für eine Tankstelle steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Außerdem ist in Ludweiler bereits in weniger als 1 km Entfernung eine Tankstelle vorhanden (Ecke Ludweilerstraße/ Werbelner Straße).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die in der Planzeichnung verwendete Nutzungsschablone. Diese Nutzungsschablone gilt - unbeschadet der Festsetzung von Schutzflächen - für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart der festgesetzten Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4. Dieser Wert wird im Bebauungsplan als Höchstwert festgesetzt. Für den älteren Gebäudebestand des Birkenweges (WA 5) wird aufgrund der hohen Grundstücksfläche der Höchstwert der GRZ auf 0,3 festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die folgenden Grundflächen mitzurechnen sind:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aufgrund der festgesetzten Obergrenze für die Grundflächenzahl (0,4) sowie der bereichsweise unterschiedlich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II bzw. III) ergibt sich für die Geschossflächenzahl ein Höchstwert von 0,8 bzw. 1,2.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Reinen Wohngebiet auf II (als Höchstwert) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen bereichsweise unterschiedlich festgesetzt.:

II Vollgeschosse (zwingend) wird für die bestehende ältere sowie die geplante Bebauung des Birkenweges festgesetzt. Ziel der zwingenden Festsetzung ist es, das städtebauliche Erscheinungsbild der vorhandenen und geplanten Bebauung aufzuwerten. Durch diese Festsetzung wird weiterhin

II Vollgeschosse (als Höchstgrenze) für den restlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Eine Ausnahme besteht lediglich auf einem Grundstück in der Hahnenkopfstraße im Norden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, für das eine III-geschossige Bebauung in Fortsetzung der Nachbarbebauung bei einer GFZ von 1,2 festgesetzt ist.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise differenziert festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien beschränkt sich dabei auf Bereiche, in denen zwingend auf die Grenze gebaut werden muss, da sich auf Grund der Grundstückszuschnitte kaum eine Einzelhausbebauung verwirklichen lässt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgelegt, dass sie einen großen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offen halten.

Soweit bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen, haben diese - soweit sie außerhalb der Baugrenzen liegen - so lange Bestandsschutz, wie keine wesentlichen Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen bzw. auch Umnutzungen vorgesehen werden.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen,

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwisch zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 5,50 m frei zu halten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Nebenanlagen

Pro Grundstück ist ein Gartenhaus bis 20m² Grundfläche und 60m³ umbauter Raum auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen, bei denen es sich um Anlagen im Sinne von Hochbauten handelt, werden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet. Die Zulässigkeit erstreckt sich auch auf notwendige Zufahrten/ Zugänge.

6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für das Reine Wohngebiet (WR 1) und das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass in dem Neubaugebiet eine relativ einheitliche Struktur mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht. Auch sollen durch diese Festsetzung Renditeobjekte mit einer größeren Anzahl von Wohnungen, die unter Ausnutzung der Festsetzungen im Bebauungsplan möglich wären, sich aber auf Grund ihrer Gestaltung und Kubatur störend in dem Baugebiet auswirken würden, verhindert werden. Damit kann auch eine gewisse Überschaubarkeit der Bewohner (nachbarliche Verhältnisse!) gewährleistet werden. Schließlich wird durch diese Beschränkung die Zahl der im Straßenraum parkenden Fahrzeuge in einem vertretbaren Rahmen gehalten.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Birkenweg und die Hahnenkopfstraße an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt neben dem Birkenweg über die Ringstraße „Am Bollenberg“ sowie mehrere Stichstraßen, Mohnweg, Kleeweg, Kornweg und Distelweg.

Eine Haltestelle für den ÖPNV befindet sich seit Juli 2007 auch innerhalb des Plangebietes (Linie 185 Bous – Ludweiler/ Bollenberg mit Haltestelle in der Straße „Am Bollenberg“ vor Einmündung Birkenweg/ Distelweg).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Abfall

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist flächendeckend sichergestellt.

8.2 Entwässerung

Da der Bebauungsplan „Bollenberg“ zum einen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Werbeler Bachtal" und zum anderen in der Schutzzone III des beantragten Wasserschutzgebietes "Lauterbachtal" liegt, ist zu gewährleisten, dass das Abwasser vollständig und sicher aus dem Plangebiet hinausgeleitet wird und dass kein wesentlicher Deckschichtenabtrag erfolgt. Alle Verkehrsflächen (insbes. Erschließungsstraßen) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Weiter ist das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gemeinsam mit den anfallenden Schmutzwässern in der städtischen Kanalisation abzuleiten.

Der rückwärtige, vom „Birkenweg“ abgewandten Teil des Änderungsbereiches gehört zum Teilbereich 1 des Bebauungsplanes „Bollenberg“, für den eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen ist.

ÖKOLOGISCHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG:

Bei der Entwässerung im modifizierten Trennsystem ist vorgesehen, das auf Dach- und befestigten Privatflächen anfallende Niederschlagswasser in RW-Kanälen zu sammeln und anschließend in einer zentralen Mulde (nordwestlich - außerhalb - des Geltungsbereiches) über die belebte Bodenschicht flächenförmig versickern zu lassen. Durch die Infiltration über die belebte Bodenzone wird eine sehr gute biologische Reinigung erzielt.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser muss gemäß Wasserschutzgebietsverordnung und DVGW-Arbeitsblatt W 101 in der SWKanalisation zur Kläranlage abgeleitet werden.

Dem Teilbereich 1 wird eine eigene Versickerungsmulde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Bei dem mäßig bis schlecht durchlässigen Untergrund ist ein großer Flächenbedarf für die Muldenversickerung erforderlich. Sie sind so bemessen, dass sämtliche Niederschlagswässer versickert werden können. Für den Überflutungsfall werden Notüberläufe in das offene Gelände angeordnet.

Von einer dezentralen Versickerung auf Privatflächen oder öffentlichen Grünzonen musste aufgrund der hierfür überwiegend zu kleinen Grundstückszuschnitte, des kaum versickerungsfähigen Untergrundes sowie möglicher Gefährdungen durch Hangrutschungen abgesehen werden. Unabhängig davon ist eine dezentrale Regenwassernutzung durch die Privathaushalte wünschenswert.

SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Soweit möglich, werden die Schmutzwässer der geplanten Wohnbebauung und der Verkehrsflächen entsprechend dem natürlichen Geländegefälle im Freispiegelabfluss zum bestehenden Vorflutkanal in der Werbelner Straße abgeleitet.

9. Grünordnung

9.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Die Umwidmung von Gärten und Streuobstwiesen zu Bauflächen hatte eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Plangebiet zur Folge, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich waren.

Ausführliche Inhalte zur naturräumlichen biotischen und abiotischen Ausstattung und Bewertung des Gesamtgebietes sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsproblematik sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes X/14 Bollenberg zu entnehmen.

Die 3. Änderung bezieht sich lediglich auf die Zulässigkeit zur Errichtung von Gartenhäusern (bis 20m² Grundfläche und 60m³ umbauter Raum). Dementsprechend sind die Beeinträchtigungen für die Artenausstattung und ökologische Wertigkeit als sehr gering einzustufen.

Angesichts dieses Sachverhaltes kann von einer erneuten rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

9.2 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung

Folgende Maßnahmen, die vor allem ökologischen Zwecken, aber auch der gestalterischen Aufwertung der bebauten Flächen dienen, sind zur Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt bzw. vorgeesehen:

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die verminderte Wasserverdunstung im Baugebiet WA 1 sind die Oberflächen- / Dachwässer in Zuge der Trennsystementwässerung (Maßnahme M2) in die hierfür vorgesehenen Versickerungsmulden nördlich des Geltungsbereiches einzuleiten.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro Grundstück ein großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich gepflanzt und dauerhaft erhalten werden muss. Dies hat den Zweck, den Straßenzügen einen alleeartigen Charakter zu verleihen

und gleichzeitig durch eine hohe Verdunstungsrate der Laubbäume kleinklimatische Ausgleichswirkungen zu erzielen.

Die restlichen Grundstücksflächen (Gärten) sind so zu bepflanzen, dass pro 100 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Der Ziergehölzanteil darf hierbei 20% nicht übersteigen. Flächen, die nicht als Nutzgarten oder Beete genutzt werden, sind mit Kräuterrasen einzusäen.

10. Gestalterische Festsetzungen

Zur Gewährleistung einer möglichst einheitlichen und ortstypischen Gestaltung der geplanten Baustrukturen sowie des Wohnumfeldes werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO getroffen:

Gestaltung der Gebäudefassaden:

Für den Fassadenanstrich sind pastellfarbene Mineralfarben zu verwenden. Als Sichtmauerwerk sind orts- und regionaltypische Natursteine sowie Ziegelsteine zulässig.

Dachgestaltung:

Es sind Sattel-, Krüppelwalm sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind rote Tonziegel zu bevorzugen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachgestaltung bei Garagen:

Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zulässig, soweit diese begrünt werden.

11. Abwägung

Das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) umfasst den Abwägungsvorgang (es muss überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, das Abwägungsmaterial muss, unter Beachtung aller erforderlichen Gesichtspunkte, zusammengestellt worden sein und die Abwägungen und Behandlung der berührten Belange müssen sachgerecht erfolgen) und das Abwägungsergebnis (d. h. der Inhalt des Bauleitplans muss dem Abwägungsgebot und -vorgang entsprechen). In diesem Rahmen ist die Mittelstadt Völklingen frei, bestimmte Belange vorzuziehen oder zurückzusetzen („planerisches Ermessen“)

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot werden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Eine ausführliche Darstellung enthält die Beschlussvorlage der Mittelstadt Völklingen über das Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die in dieser Form vom Stadtrat beschlossen wird.