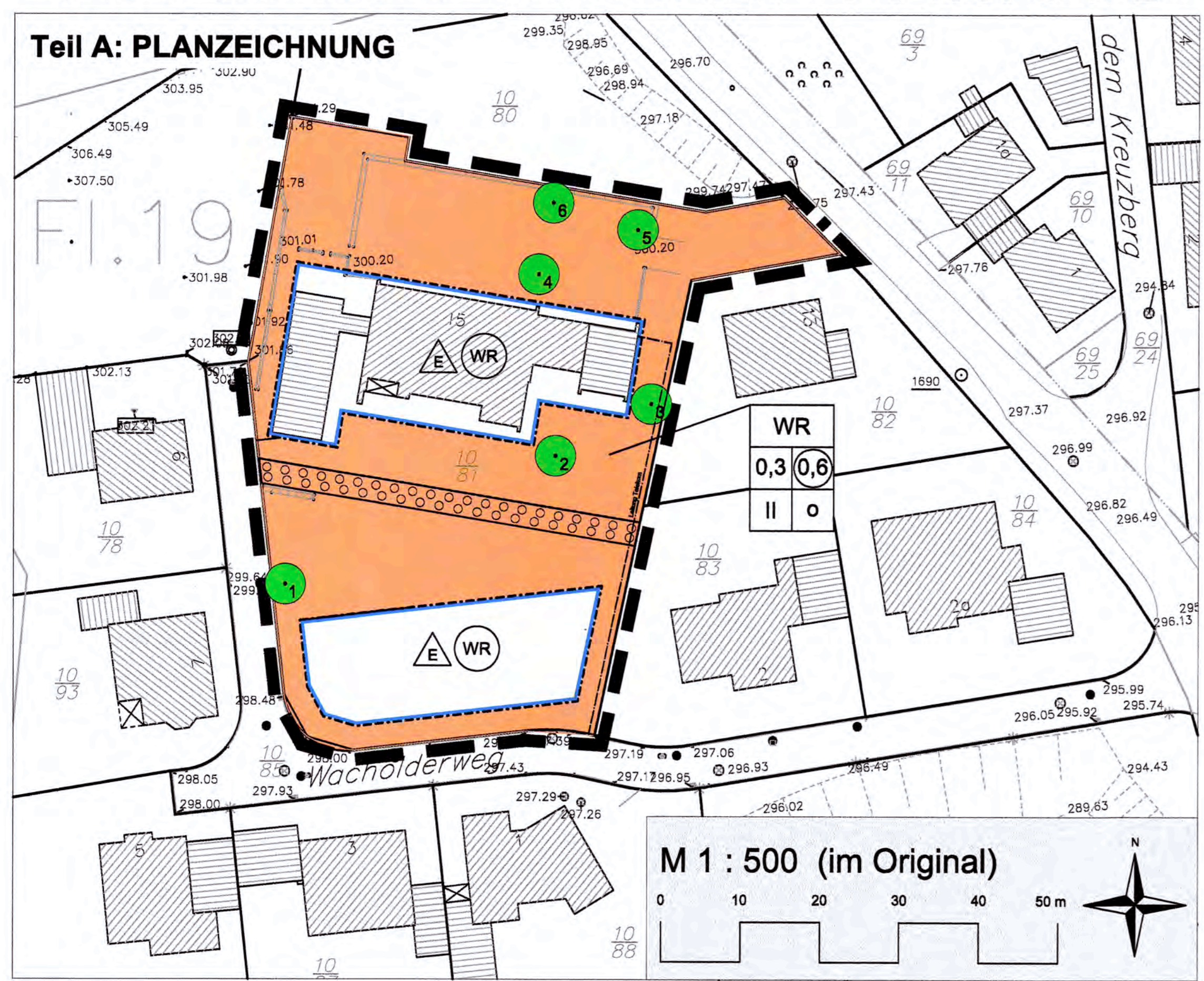


# MITTELSTADT VÖLKLINGEN

## 1. TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I / 81 "WOHN PARK DERLER STRASSE"



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Nutzungsschablone  
Art der Festsetzung: WR: Reines Wohngebiet  
GRZ als Dezimalzahl: 0,3  
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0,6  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II  
offene Bauweise: o
  - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
  - zu erhaltende Einzelbäume (Nummerierung s. Begründung)
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung neuer Parzellen (Vorschlag, keine Festsetzung)

### BEBAUUNGSPLAN NR. I/81 "WOHN PARK DERLER STRASSE"



### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**Reines Wohngebiet (WR)**  
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO ein reines Wohngebiet (WR) fest.  
Innerhalb des Reinen Wohngebiets sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:  
Wohngebäude,  
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO  
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Ferner wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO  
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.  
Anlagen, die der gewerblichen Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind an und auf Dachflächen und Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäude als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.  
Anlagen zur eigenen Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne eigene Festsetzung allgemein zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Grundflächenzahl**  
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
    - Geschossflächenzahl**  
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt (s. Plan).
    - Zahl der Vollgeschosse**  
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt (s. Plan). Es sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
    - Bauweise**  
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche**  
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls 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 zulässig. Dies gilt ebenso für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
  - Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle Laubbäume innerhalb des Baugebiets, mit einem Stammumfang von min. 30 cm, soweit sie von Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand besitzen, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.  
Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 standortgerechter Hochstamm gem. GALK-Liste (Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu pflanzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück sollten nach Möglichkeit erhalten werden und können in Anrechnung gebracht werden.  
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.  
**Gehölzliste (nicht abschließend)**  
Bäume: Heiler (H. 150-200cm, Pflanzabstand zu Sträuchern: 2,0m);  
Feldahorn (Acer campestre), Hase (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Hartfreigei (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosa spec. (Rosen in Sorten)  
Sträucher (H. 80-100cm, Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m)  
Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Hartfreigei (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosa spec. (Rosen in Sorten)
- B. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 LBO**
- Fassaden, Dächer, Firsthöhen**
    - Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
    - Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Flachdächer, auch solche von Nebenanlagen oder untergeordneten Gebäuden, sind grundsätzlich unzulässig
    - Die Dachneigung wird im gesamten Geltungsbereich auf 40° begrenzt.
    - Für das Reine Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe von 305 m üNN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenmitte in Höhe der Haustür des jeweiligen Gebäudes.
  - Wege, Zufahrten, Stellplätze**
    - Alle Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder sonstigem versickerungsfähigen Material, die einen Sickerwert von mind. 400l/sec ha vorweisen, zu befestigen.
  - Einfriedungen**
    - Werden an Grundstücken Einfriedungen vorgenommen, sind diese zur Straße hin entweder in Form einer Anpflanzung einheimischer Gewächse, als Mauerwerk bis max. 1,00 m Höhe über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche oder als Holz- oder Metallzaun zu gestalten.

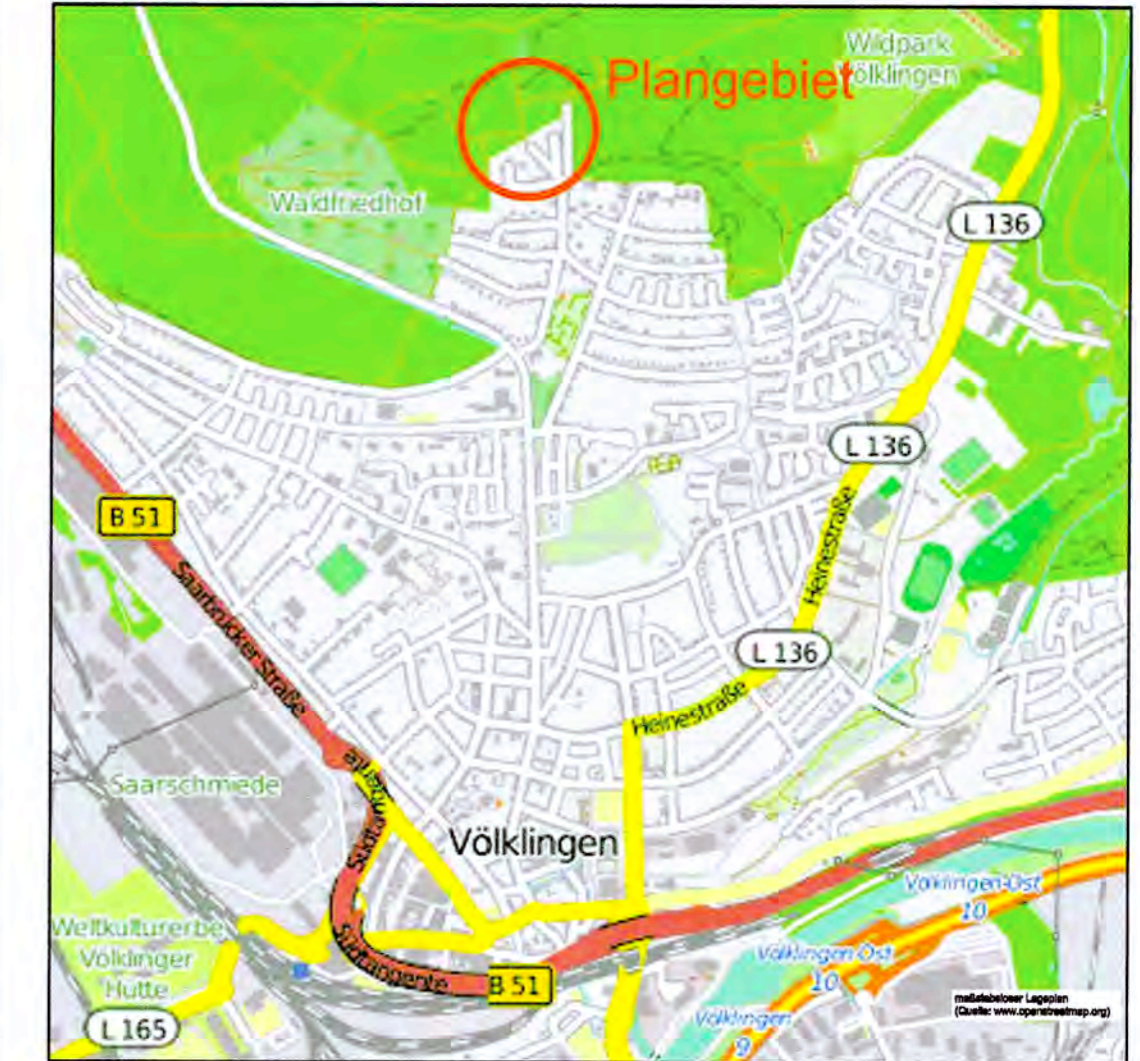
### VERFAHRENSVERMERKE

|   |   |
|---|---|
| Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.   | Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 11.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. |
| I.A.<br>Der Oberbürgermeister<br>Völklingen, den 12.12.2013.  | I.V.<br>Der Oberbürgermeister<br>Völklingen, den 12.12.2013.  |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 19.12.2013 bis einschließlich 27.01.2014 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 11.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. | Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 18.03.2014 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.<br>Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.  |
| I.V.<br>Der Oberbürgermeister<br>Völklingen, den 12.12.2013.  | Der Oberbürgermeister<br>Völklingen, den 19.03.2014.  |
|   | Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 02.05.14 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.                         |
|   | I.V.<br>Der Oberbürgermeister<br>Völklingen, den 02.05.2014.  |

### Hinweise

- Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG weist darauf hin, dass allen Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- Das Ministerium für Bildung und Kultur, Landesdenkmal weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG hin. Nach heutigem Kenntnisstand sind jedoch Baudenkmäler und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen.
- Das Oberbergamt des Saarlandes weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes geht jedoch nicht hervor, ob unter diesem Bereich Bergbau umgegangen ist. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies ggf. mitzuteilen.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen, der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen der Mittelstadt Völklingen, verweist im Hinblick auf die weiteren Planungen, auf das Prinzip des barrierefreien Bauens, welches in den folgenden Gesetzesbestimmungen geregelt ist: Artikel 3 Abs. 3 Grundgesetz; § 10 SGB I; § 10 SGB II; DIN 18024 Teil 1 und Teil 2 als Bestandteil der LBO.
- Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Während der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch geeignete Maßnahmen und Hilfsmittel (z.B. Verschalung mit Brettern und Bindedraht) zu schützen.
- Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind die Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung.

### MITTELSTADT VÖLKLINGEN 1. TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I / 81 "WOHN PARK DERLER STRASSE" gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag für die Mittelstadt Völklingen, im Februar 2014

