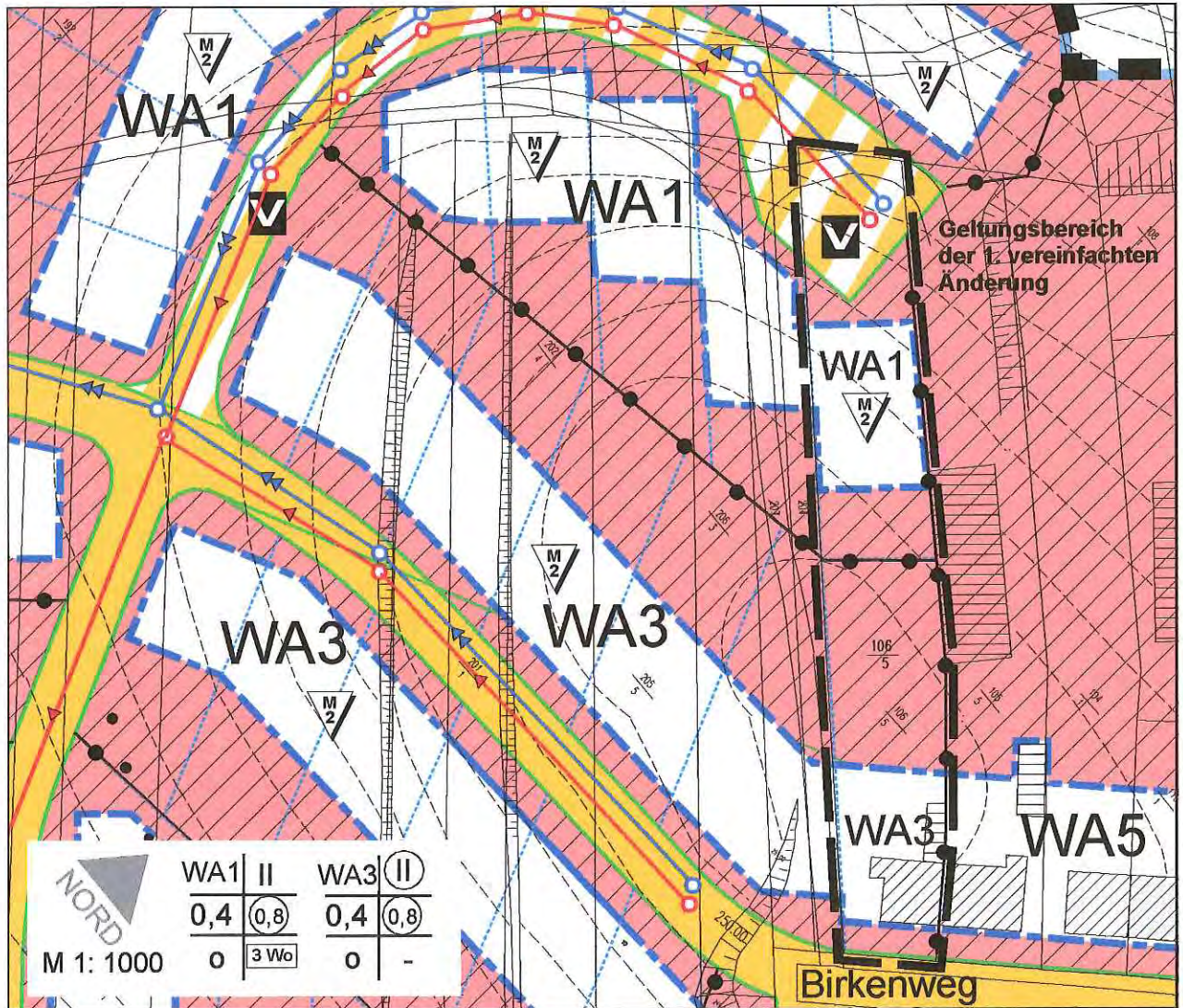


MITTELSTADT VÖLKLINGEN - STADTTEIL LUDWEILER / WARNDT

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X / 14 WOHNGEBIET "BOLLENBERG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- o Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

maximal 3 Wohnungen je Gebäude zulässig

Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich / Fußweg bzw. Wirtschaftsweg

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Regenwassersammlung (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB

hier: Grundwasserschutzgebiet (der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete "Werbener Bachtal" und "Lauterbachtal")

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unterschiedl. Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung neuer Parzellen (Vorschlag/ keine Festsetzung!)

Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Regenwasserkanalisation (Planung)
- Schmutzwasserkanalisation (Planung)

agsta ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Sankt-Rochus-Str. 17b
86333 VÖLKLINGEN
Tel.: 089 51 33077
Fax: 089 51 31453
eMail: info@agsta.de

Bearbeitet im Auftrag der
Mittelstadt Völklingen
Völklingen, November 2002

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes X/14 Wohngebiet „Bollenberg“

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe Plan)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass

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

aus dem Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden und damit nicht zulässig sind.

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

Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,4 zulässig (siehe Plan),

Geschossflächenzahl (GFZ): maximal 0,8 zulässig (siehe Plan),

Zahl der Vollgeschosse: II Geschosse zwingend im WA 3 (siehe Plan),
II Geschosse als Höchstmaß im WA 1 (siehe Plan).

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es ist eine offene Bauweise zulässig (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garageneinfahrten sind mindestens 5,50 m freizuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 wird die Zahl der Wohnungen auf max. 3 je Wohngebäude festgesetzt.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsberuhigter Bereich (siehe Plan).

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

(siehe Plan).

10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hier: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das auf Dach- und befestigten Privatflächen anfallende Niederschlagswasser von Teilflächen des Geltungsbereiches ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und anschließend in zentrale Mulden (außerhalb des Geltungsbereiches) über belebte Bodenschicht flächenförmig zu versickern. Für den Überflutungsfall sind Notüberläufe in das offene Gelände bzw. in den vorhandenen Mischwasserkanal anzuordnen. Die Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die an den geplanten RW-Kanal (siehe Planzeichnung) angeschlossen werden.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist gem. DVGW-Arbeitsblatt W 101 in der Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abzuleiten.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2: Sammeln des unverschmutzten Regenwassers und Einleiten in naturnah gestaltete und bepflanzte Versickerungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Versickerungsflächen sind grundbuchlich als Versickerungs- und Ersatzflächen zu sichern, um eine spätere Umnutzung zu vermeiden.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro Wohngrundstück ist im Vorgartenbereich ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. STADTÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 SNG

Nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, sind standortgerecht einzugrünen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 qm mindestens ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen. Flächen, die nicht als Nutzgarten bzw. Beetflächen genutzt werden, sind mit Kräuterrasen einzusäen.

Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der unten angeführten Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und einheimischen Gehölze zulässig. Der Anteil der nicht einheimischen Ziergehölze darf 20 % nicht übersteigen.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO

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.

IV. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grundwasserschutzzone III

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in der Schutzzone III des mit Verordnung vom 26.05.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Werbener Bachtal“. Die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Beschränkungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

V. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

VI. HINWEISE

Denkmalschutz

Bauherrn und ausführende Firmen sind zur Einhaltung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gegenüber dem Staatlichen Konservatoramt oder der Stadtverwaltung gem. § 16 Abs. 1 u. 2 S DSchG. Erdarbeiten sind mit erhöhter Aufmerksamkeit auf Bodendenkmale durchzuführen.

Kampfmittelfunde

Gemäß Unterlagen des Ministeriums des Inneren ist im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Gebiet deshalb vorsorglich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Saarlandes abzusuchen.

Erdarbeiten in Kabelnähe

Die derzeit gültigen ZTV und DIN-Normen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Erdarbeiten in Kabelnähe dürfen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden, um Beschädigungen zu vermeiden.

Vor Durchführung von Anpflanzungen oder baulichen Maßnahmen in der Nähe von Leitungstrassen ist eine örtliche Einweisung durch die Leitungseigentümer bzw. Leitungsbetreiber erforderlich. Außerdem wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßenwesen hingewiesen.

Hausabfallentsorgungssatzung des KABV

Im Zuge des weiteren Planungen sind die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des KABV - hier die §§ 4 u. 6 (Amtsblatt des Saarlandes vom 28.18.1990, S. 1371) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

PFLANZLISTE

Baumarten: Hochstämme mind. 3x v., StU 14 - 16 cm.

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Hängebirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), Obstbäume, *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Juglans regia* (Walnuss)

Straucharten: Strauch mind. 2x v., H. 60 - 100 cm, Heister mind. 2x v., H. 125 - 150 cm

Beerensträucher (versch. Sorten), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus spec.* (Weiß- / Rotdornarten), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Waldheckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa sp.* (versch. Rosen), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Rubus idaeus* (Himbeere), *Salix aurita* (Öhrchen-Weide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Kletterpflanzen:

Campsis radicans (Klettertrompete), *Hedera helix* (Efeu), *Parthenocissus spp.* (Wilder Wein - Arten), *Lonicera spp.* (Geißblattarten), *Fallopia aubertii* (Knöterich), *Humulus lupulus* (Wilder Hopfen), *Clematis spp.* (Waldrebarthen), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Rosa spp.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Weinrebe), *Wisteria sinensis* (Blauregen)

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 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 vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2004)

Landesgesetze:

Bauordnung für das saarland (LBO Saarland) i.d.F. vom 27. März 1996 (Amtsblatt Nr. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

§ 12 des Kommunalelselfverwaltungssetzes (KSVG) i.d. Neufassung vom 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. vom 03. März 1998 (Amtsblatt S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am 12.09.2002 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes X/14 „Bollenberg“ beschlossen.
- Der Beschluss, den Bebauungsplan Nr. X/14 zu ändern, wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.
- Die berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom an der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes X/14 beteiligt.

.... dieser Beteiligten haben Anregungen vorgebracht, die vom Stadtrat geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

- Die betroffenen Bürger wurden gem. § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom an der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes X/14 beteiligt.

.... dieser Beteiligten haben Anregungen vorgebracht, die vom Stadtrat geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. X/14 „Bollenberg“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den

Der Oberbürgermeister

- Dieser Beschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. X/14 „Bollenberg“ 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

Der Oberbürgermeister