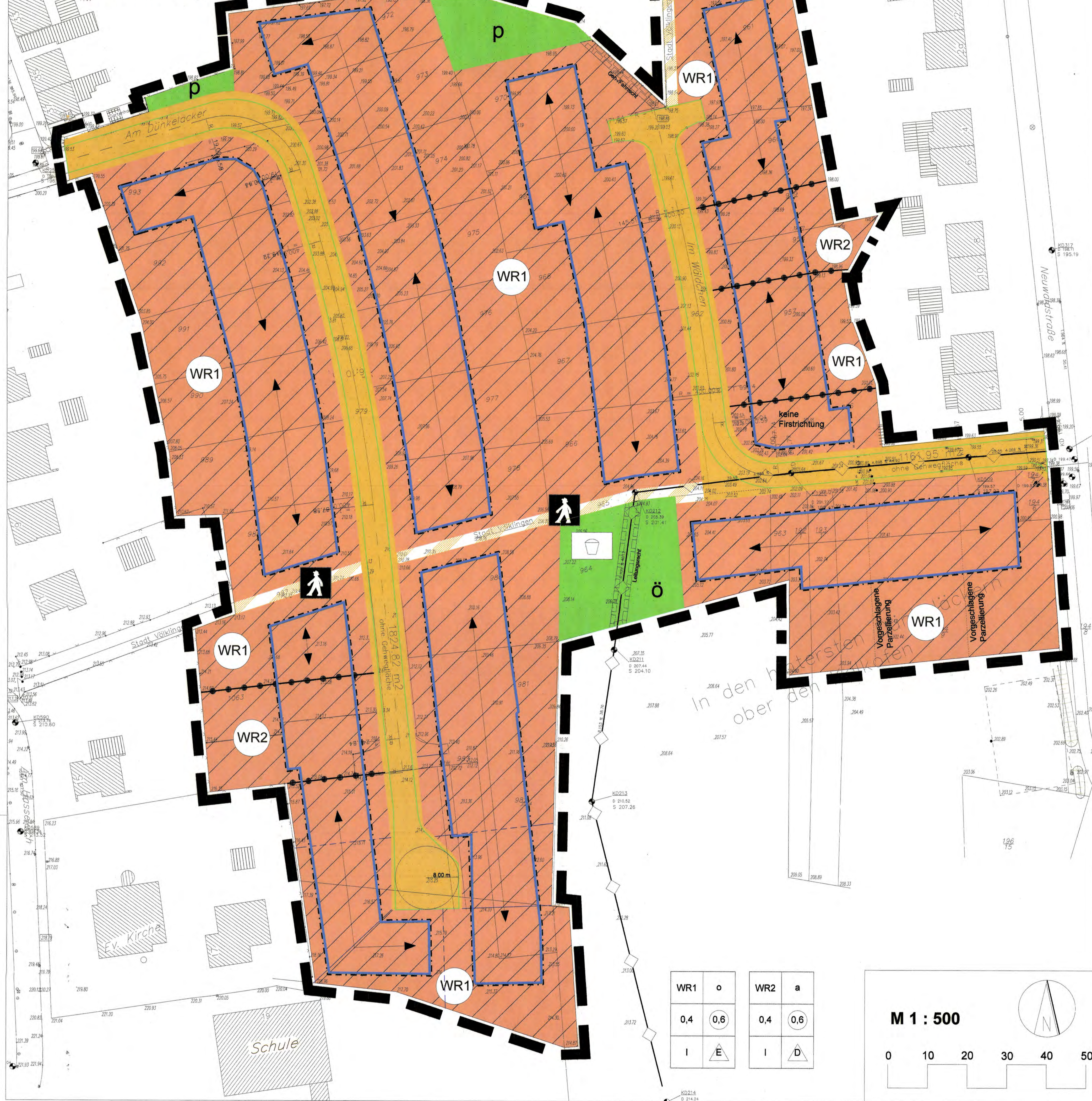


# MITTELSTADT VÖLKLINGEN - STADTTEIL FÜRSTENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "FÜRSTENHAUSEN-MITTE"

### VII/91-I, 2. Änderung

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG



#### PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Nutzungsschablone:
    - 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
    - 0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
    - I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Nutzungsschablone:
    - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - a abweichende Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - hier: Fußweg
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - unterirdisch, hier: Kanal
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünfläche
  - privat
  - öffentlich
  - Spielplatz
- sonstige Planzeichen
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hauptfistrichtung

#### TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
    - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
      - Reines Wohngebiet (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO
      - Innenab des Reinen Wohngebietes sind gem. § 3 bis 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.
      - Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 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 Betriebszweiges.
    - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
      - Grundflächenzahl
        - Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
      - Geschossflächenzahl
        - Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).
      - Zahl der Vollgeschosse
        - Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 als Höchstmaß festgesetzt.
        - Ferner wird festgesetzt, dass Gründungsgeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden.
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
      - Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet WR1 eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Baugebiet WR2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
    - Zulässig sind im WR1 nur Einzelhäuser, im WR2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
    - Für das Baugebiet WR1 wird mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine Hauptfistrichtung festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Übertreten in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
    - Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  - Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfächen sowie Verkehrsfächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.
  - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
    - Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen.
  - Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
    - Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdische Entsorgungsleitungen (Kanal) festgesetzt. Ergänzung im Zuge der weiteren Bearbeitung.
  - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Spielplatz".
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
    - Im Bereich der Parzelle 954 wird ein Leitungsrecht für den vorhandenen Abwasserkanal (siehe Plan) zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Im Bereich der Parzelle 970 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Mittelstadt Völklingen festgesetzt.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen (siehe unten). Die öffentliche Grünfläche "Spielplatz" ist nur mit ungiftigen Stauden und Gehölzen zu gestalten / zu bepflanzen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 Nr. 2 LBO
  - Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung heranzuziehen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB
  - Alle Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie die erforderlichen Ökotopt-Maßnahmen werden als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB nach Maßgabe der Satzung der Mittelstadt Völklingen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135 a - 135c BauGB den Baugebieten des WR zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Verteilungsschlüssel ist die überbaute Grundstücksfläche.

#### PFLANZLISTE

- Pflanzqualität**  
 Strauch: mind. 4 - 6 Tr., H. 80 - 100 cm, Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm, Hochstamm: mind. 2x v., BU 10 - 12 cm
- Baumarten**  
 Acer campestris (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holzapple), Pyrus pyramidalis (Wildbirne), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Obolobium l.s. Straucharten  
 Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb), Corylus avellana (Hasel), Catalpa monnina (eingl. Weibolm), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Rauschholz), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Roter Holunder), Viburnum lantana (Wolfliger Schneeball), Oestricher l.s.

#### HINWEISE

- Selbst des Ministeriums für Umwelt, Landesdenkmalamt des Saarlandes, wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veräußerungsgebot bei Bodenerfindungen gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554z/Ur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 19.05.2004 hingewiesen.
- Selbst des Ministeriums für Innere, Familie, Frauen und Sport wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Müllabfuhranlagen nicht auszuschließen sind. Eine vorläufige Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.
- Selbst des Oberbergamtes für das Saarland und Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass ausgehende Tektonik und Naturgasrisiko nicht auszuschließen sind. Bei geplanten Bauvorhaben ist daher eine Baugrunderkundung durch die Deutsche Geotechnische AG zwingend notwendig, auf deren Grund ggf. bautechnische Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Der geplante Bebauungsplan befindet sich im Bereich der ehemaligen Eisenkonzession "Geislaumen".
- Selbst des Entsorgungsbundes Saar (Abfallwirtschaft) wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 28.12.2000, S. 2221) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB)** i.d.F. der Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert d. Artikel 21 des Gesetzes v. 21.02.2005 (BGBl. I, S. 1919)
- BauNVO** i.d.F. der Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 496)
- PlanZV** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zul. geändert durch Artikel 40 des Gesetzes v. 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugef. durch Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1746)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugef. durch Bekanntm. v. 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 24.06.2005 (BGBl. I, S. 1794)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2806), geändert durch Gesetz v. 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d. Neuf. v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** i.d.F. der Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 730)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zul. geändert durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- der § 12 des Kommunalabfallverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d. Neuf. v. 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zul. geändert durch Gesetz v. 18.02.2006 (Amtsblatt S. 474, 530)

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 04.04.2006 die Änderung des Bebauungsplanes "Fürsthausen-Mitte" VII/91-I, 2. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 18.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung wurde vom 21.08.2006 bis 01.09.2006 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 14.07.2006 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2006 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 20.03.2007 in die Abwägung eingestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 18.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 11.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2007 von der Auslegung benachrichtigt.
- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 25.09.2007 den Bebauungsplan "Fürsthausen-Mitte" VII/91-I, 2. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan "Fürsthausen-Mitte" VII/91-I, 2. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den 15. 11. 2007

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 14. 11. 2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Fürsthausen-Mitte, Dünkelacker VII/91-I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, 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 Erdsuchen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

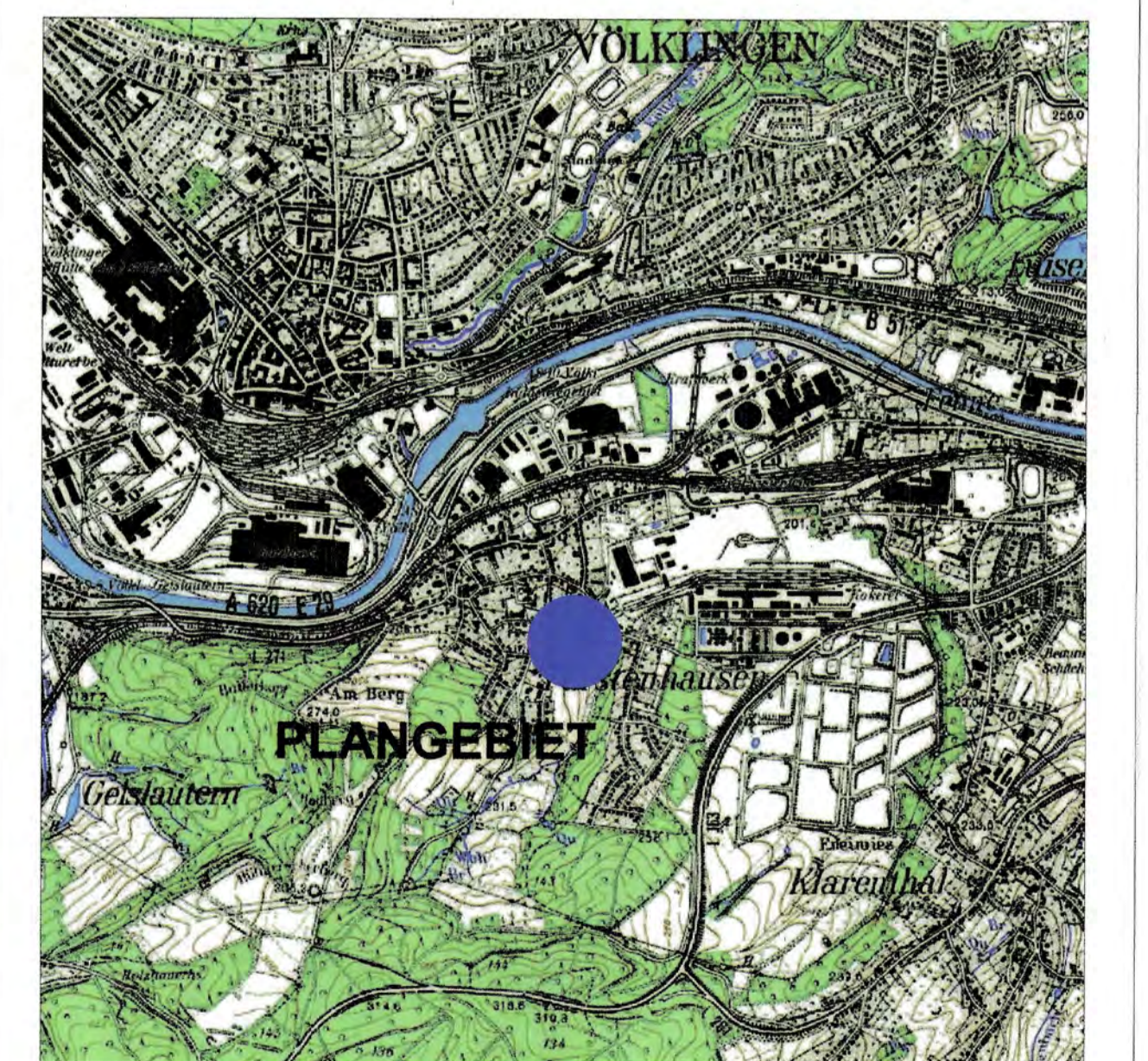
Völklingen, den 15. 11. 2007

Der Oberbürgermeister

# MITTELSTADT VÖLKLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "FÜRSTENHAUSEN-MITTE"

### VII/91-I, 2. Änderung



Lage im Raum ohne Maßstab

Stand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
der Mittelstadt Völklingen

Völklingen, im September 2007

