Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten nach unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

① Kennziffer des Baugebiets

Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)

GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)

Bauweise (siehe Nutzungsschablone)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen, § 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitung und Ablagerungen

RRB Regenrückhaltebecken

Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen, privat

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (A)

Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzsystem (Wall und/oder Wand)

Sonstige Planzeichen

Bestandsgebäude

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

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

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässigen Grund- und Geschossflächen sind durch die Darstellungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung geregelt (zulässige GRZ, zulässige GFZ).

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Bauwich zulässig. Für Garagen und Carports ist eine Vorfahrtfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche außer in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern festgesetzt.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude im Baufeld 1.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 21 BauGB)

Zu Gunsten der Stadtwerke Friedrichsthal und des Entsorgungszweckverbands Friedrichsthal ist ein Leitungsrecht zum Betrieb der Trinkwasserleitung und der Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle festgesetzt (Fläche A). Für die übrigen Versorgungsträger ist ein Leitungsrecht festgesetzt (Fläche A).

Zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke ist ein Geh- und Fahrrecht entsprechend der zulässigen Nutzungsarten festgesetzt (Fläche A).
Auf der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Fläche A) dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich ist nur nach oder bei Errichtung der in der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan „An der Geißwies" vom 28.09.2012, Bericht Nr. 12 GS 005-3, der Kohns PLAN GmbH genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Variante 8, oder anderer aktiver Lärmschutzmaßnahmen mit gleicher Wirkung für das Plangebiet zulässig.

7.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

Schutzbedürftige Räume in Gebäuden sind in einer dritten, nach Südosten Richtung Autobahn BAB A 8 in Erscheinung tretenden Nutzungsebene nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude im Baufeld 1.

Schutzbedürftige Räume in Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich II erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1)] und ähnliches
	dB(A)	erf $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2)]	50	45
VII	Über 80	[2)]	[2)]	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt
2) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß erf R'w,res

$S_{(W+F)}$ / S_G	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$ = Gesamtfläche des Außenbauteils (Wand und Fenster) eines Aufenthaltsraumes im m²
S_G = Grundfläche des Aufenthaltsraumes in m²

In dem mit 2 gekennzeichneten Baufeld sind zum Schlafen nutzbare Räume entweder nach Nordwesten auszurichten oder mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung auszustatten.

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Grundsätzlich sind alle nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 1 einheimischer Obstbaum aus der Pflanzenliste anzupflanzen.

Die Standorte können frei gewählt werden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Regenrückhaltebecken

Die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens hat mittels Einsaat einer Regelsaatgutmischung (Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu erfolgen.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der auf den privaten Grünflächen vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ausgenommen hiervon ist die private Grünfläche, die innerhalb der Fläche mit der Festsetzung „Lärmschutzsystem" liegt.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) sind bestehende Bäume und Gehölzstrukturen, die nicht für den Bau des Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen werden müssen, zu erhalten, dauerhaft zu sichern und bei Ausfall ggf. durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzenliste - Bäume (HSt, 2xv, oB, 10-12)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
Einheimische Obstbaumsorten

A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO))

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) (Landesbauordnung - LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei denen das oberste Vollgeschoss gestalterisch nicht im Dachgeschoss liegt, sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig.

Im Baufeld 1 sind ausschließlich Sattel- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

1.2. Dachdeckung

Die Deckung geneigter Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Alternativ ist eine Blecheindeckung (Zink oder Aluminium) oder die Ausbildung eines Gründachs möglich. Es sind keine grellen und glänzenden bzw. reflektierenden Farben zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Herstellungspflicht von Stellplätzen oder Garagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für die ersten zwei Wohnungen je Wohngebäude sind je 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Für jede weitere Wohnung ist je 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für die übrigen zulässigen Nutzungsarten sind 1,5 Stellplätze je Nutzungseinheit auf dem Baugrundstück zu errichten.

3. Rückhalt von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Baugrundstück ist für die befestigten und versiegelten Flächen ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser zu errichten, das für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen ist. Der Drosselabfluss QDr darf höchstens 0,5 Liter pro Sekunde und Bauplatz betragen (QDr = 0,5 l/s, Bauplatz). Das führt zu folgenden Werten:

befestigte Fläche pro Grundstück	erforderliches Volumen der privaten Regenrückhaltebecken	erforderliches spezifisches Volumen der privaten Regenrückhaltebecken
[m²]	[m³]	[m³/100 m²]
100	2,2	2,2
120	3,0	2,5
140	3,8	2,7
160	4,7	2,9
180	5,6	3,1
200	6,5	3,3
220	7,4	3,4
240	8,2	3,4
260	9,1	3,5
280	10,0	3,6
300	10,9	3,6
320	11,8	3,7
340	12,8	3,8
360	13,7	3,8
380	14,7	3,9
400	15,7	3,9
420	16,7	4,0
440	17,7	4,0
460	18,7	4,1
480	19,7	4,1
500	20,7	4,1
520	21,7	4,2
540	22,8	4,2
560	23,9	4,3
580	25,0	4,3
600	26,1	4,4
620	27,2	4,4
640	28,3	4,4
660	29,4	4,5

A. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 Alt. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist. Die aus dem „Tiefen Bergbau" resultierenden Einwirkungen sind nach Einstellung der Abbauhandlungen in den 1970er Jahren abgeklungen. Die hieraus resultierende Endabsenkung der Geländeoberfläche ist eingetreten. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen des „Tiefen Bergbaus" sind nicht erforderlich.

B. Hinweise und Empfehlungen

2. Bergbauliche Vornutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Antreffen ungünstiger Baugrundverhältnisse, z.B. Flöze oder Kohlebänke, geeignete Gründungsmaßnahmen vorzusehen und auszuführen sind. Ein Fachgutachter ist hinzuzuziehen (siehe DMT-Gutachten im Anhang der Begründung).
Obwohl keine konkreten Erkenntnisse vorliegen wird vom ehemaligen Bergbautreibenden darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung von Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplangebiets „An der Geißwies" auf das Vorhandensein von Tagesöffnungen und Anzeichen von altem Bergbau (Schürfe, Pingen u.ä.) zu achten ist. Bei Funden ist das Oberbergamt des Saarlandes zu informieren.

3. Kampfmittel

Nach Aussage des Landeskriminalamts, Arbeitsbereich Kampfmittelbeseitigung, ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Munitionsgefahren vorhanden sind. Deshalb sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

4. Waldabstand

Für die Grundstücke entlang der Böschung zum Sportplatz und in der ersten Baureihe entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt einzutragen, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten.

5. Bau- und Bodendenkmäler

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.

6. Altstandorte

Das Plangebiet liegt im Bereich einer im Kataster für Altlasten eingetragenen Fläche. Unter dem Az.: FRI_19325 ist eine Altablagerung „Geißwies" aufgeführt. Weitere Angaben liegen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht vor. Es liegen weder Erkenntnisse zu einer konkreten Altlast im Plangebiet vor, noch konnte die Herkunft der Eintragung benannt werden. Aufgrund der Vornutzung der Fläche als Wiesen- und Weideland ist nicht davon auszugehen, dass Kontaminationen zu erwarten sind. Auch durch den unter der Fläche umgegangenen „Tiefen Bergbau" sind keine Bodenverunreinigungen zu vermuten. Die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ebenfalls keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten ergeben. Die geplante Wohnnutzung ist daher uneingeschränkt möglich.

7. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 10 BauGB wird abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

8. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit Festsetzungen in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nehmen, können diese im Rathaus der Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

AN DER GEISSWIES, FRIEDRICHSTHAL

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990.

Friedrichsthal, den 06.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III, Bauen und Umwelt, Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Beschluss des Rates vom 26.06.2012 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2012 in der Wochenzeitung „Friedrichsthal AKTUELL".

Friedrichsthal, den 06.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III, Bauen und Umwelt, Im Auftrag

Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB mit Schreiben vom 03.07.2012 und 16.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friedrichsthal, den 06.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III, Bauen und Umwelt, Im Auftrag

Offenlage

Nach dem Beschluss des Rates vom 26.06.2012 und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Friedrichsthal AKTUELL" vom 06.07.2012 fand die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 20.08.2012 einschließlich statt.

Friedrichsthal, den 06.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III, Bauen und Umwelt, Im Auftrag

Erneute Offenlage

Der Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurde vom Rat am 30.01.2013 gefasst. Die erneute Offenlage erfolgte nach erneuter öffentlicher Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Friedrichsthal AKTUELL" am 08.02.2013 in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 18.03.2013 einschließlich.

Friedrichsthal, den 06.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Fachbereich III, Bauen und Umwelt, Im Auftrag

Satzungsbeschluss

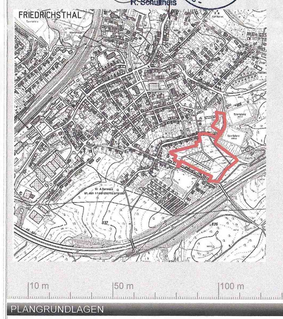
Der Rat hat am 29.05.2013 den Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 85 Landesbauordnung des Saarlandes i.V.m. §§ 9 Abs. 4 und 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsthal, den 13.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Der Bürgermeister, R. Schlosser

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festzungen wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden in der Wochenzeitung „Friedrichsthal AKTUELL" am 13.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Friedrichsthal, den 13.11.2013 — Stadt Friedrichsthal, Der Bürgermeister, R. Schlosser



PLANGRUNDLAGEN

RK 1, LKVK Saarland

PROJEKT: An der Geißwies Friedrichsthal	STAND: 19.07.2013
	ERSTELLER: Warnecke
PLANINHALT: Bebauungsplan "An der Geißwies" Rechtsplan	BEARBEITER: Warnecke
	MASSSTAB: M 1 : 1.000

PLANUNG & BEARBEITUNG
RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1 - 8, 45141 Essen
Telefon: (0201) / 378 - 17 27
Telefax: (0201) / 378 - 18 46
www.rag-montan-immobilien.de
RAG Montan Immobilien