

PROFIL 1-1 M:1/200

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEMÄSS ANLAGE ZUR PlanzV 1990

 GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANS (§9 (7) BauGB)

 MI

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: -MISCHGEBIET-  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 6 BauNVO

**1.0**

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB,  
§ 17 ABS. 2 BauNVO

**1.8**

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB  
§ 17 ABS. 2 NR. 1 UND § 20 ABS. 3 BauNVO

**g**

GESCHLOSSENE BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB,  
§ 11 ABS. 3 BauNVO



BAUGRENZE § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB



BAULINIE § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB



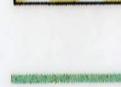
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF: MARKT-, PARK-, FESTPLATZ  
§ 9 ABS. 1 NR. 5 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
-VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH-  
§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
-FUSSGÄNGERBEREICH-  
§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
§ 9 ABS. 1 NR. 4,11 UND ABS. 6 BauGB



EIN- UND AUSFAHRTENBEREICH  
§ 9 ABS. 1 NR. 4,11 UND ABS. 6 BauGB



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 4,11 UND ABS. 6 BauGB



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
-ELEKTRIZITÄT/TRAFOSTATION- INNERHALB DES MI2  
§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BauGB



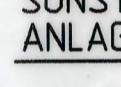
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BauGB

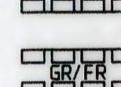


ERHALTUNG VON BÄUMEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN GEMÄSS ANLAGE ZUR PlanzV 1990



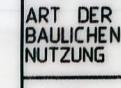
St UMGRENZUNG VON STELLPLÄTZEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND ABS. 22 BauGB



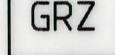
Ga UMGRENZUNG VON GARAGEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND ABS. 22 BauGB



ZU BELASTENDE FLÄCHEN: GEHRECHT  
§ 9 ABS. 1 NR. 9 BauGB



ZU BELASTENDE FLÄCHEN: GEH- UND FAHRRECHT  
§ 9 ABS. 1 NR. 9 BauGB



HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	TRAUFHÖHE FIRSTRÖHHE
GRZ	GFZ

NUTZUNGSSCHABLONE

BAU- WEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG
---------------	-------------------------

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSS DER STADTRAT  
FRIEDRICHSTHAL AM 30. 05. 2001  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANTMACHUNG ERFOLGTE VOM 7.-14.01.2002

FRIEDRICHSTHAL, DEN 20.09.2002



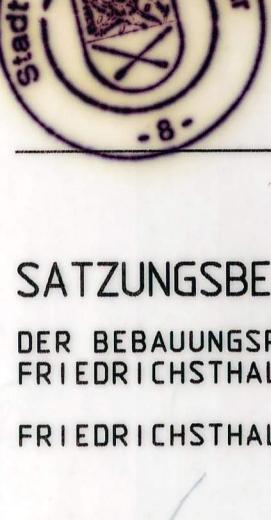
Stadt Friedrichsthal  
Fachbereich III  
Bauen und Umwelt  
Im Auftrag

J. B.  
Fachbereichsleiter

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3(1) BauGB

DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG FAND IM RAHMEN EINER BÜRGERVERSAMMLUNG AM 04. 09. 2000 UND EINER BÜRGERVERSAMMLUNG AM 05. 09. 2000 STATT.

FRIEDRICHSTHAL, DEN 20.09.2002



Stadt Friedrichsthal  
Fachbereich III  
Bauen und Umwelt  
Im Auftrag

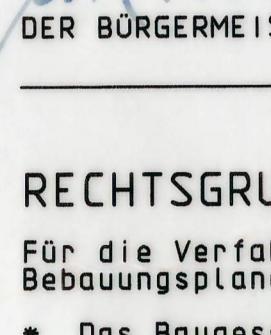
J. B.  
Fachbereichsleiter

## BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3(2) BauGB

EINE ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG FAND AM 22.01.2002 IM RAHMEN EINER BÜRGERVERSAMMLUNG STATT.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM 23. 01. 2002 BIS 24. 02. 2002 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANTMACHUNG ERFOLGTE VOM 14.01-25.02.2002

FRIEDRICHSTHAL, DEN 20.09.2002



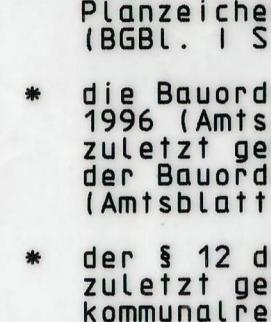
Fachbereich III  
Bauen und Umwelt  
Im Auftrag

J. B.  
Fachbereichsleiter

## SATZUNGSBESCHLUSS GEM. §(1) BauGB

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 26. 06. 2002 VOM STADTRAT FRIEDRICHSTHAL ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDRICHSTHAL, DEN 20.09.2002



Stadt Friedrichsthal/Saar

DER BÜRGERMEISTER

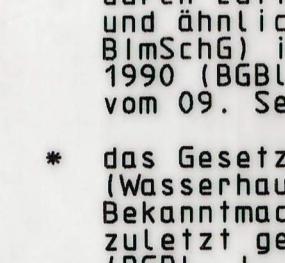
## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 2013)
- \* die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- \* Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- \* die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- \* die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- \* der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung Kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24. 01. 2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- \* das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz-Neuregelung BNatSchGNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193),
- \* das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258),
- \* das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) (BGBl. I S. 2331) durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- \* das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331) durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- \* das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306),
- \* das Saarländische Nachbarrechtsgebot vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes-Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130),
- \* das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993)

## BEBAUUNGSPLAN NR.: 3120 ORTSMITTE BILDSTOCK

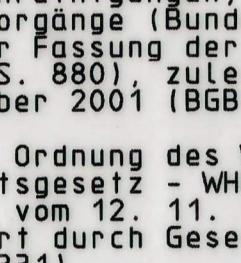
GEMARKUNG FRIEDRICHSTHAL FLUR 3 M: 1/500



DIP. ING. ARCHITEKT AKS-BDA

LEGB Saar

Landesentwicklungsgeellschaft  
Saarland mbH



BERATENDE INGENIEURE

Stadtplanung

## APG BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE BILDSTOCK

VERTRETER DURCH:

KAI SER-ING RUDOLF BLATT AKS-BDA  
66123 SAARBRÜCKEN

TELEFON: 0681 / 68082

FAX: 0681 / 68084

blatt@architektenBDA.de

DATUM 12.07.02

GEZ. OH

FREIGABE

PROJEKT-NR. 9901

PLAN-NR. bebau/100bpt

BLATT-GR. 89/132

BL. NR.

2

BAUTEIL

LAGEPLAN

PROFILE

TEXTE

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen Gemäß § 9 BauGB Abs.1. und §§ 1-23 BauNVO**  
Bebauungsplan Nr. 312 a, Ortsmitte Bildstock.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO )  
Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO )  
Im Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 sind gemäß § 6 Abs.2, BauNVO folgende Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs.5, BauNVO nicht zulässig:  
Nr.6 Gartenbaubetriebe  
Nr.7 Tankstellen  
Nr.8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 3a Abs.3, Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Ausnahmen nach § 6 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 7, Nr.1, BauNVO ist die Wohnnutzung ab dem 1.Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO )  
2.1 Grundflächenzahl ( GRZ )  
Gemäß §17 Abs.1, in Verbindung mit §17 Abs.2, Nr.1, BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.  
2.2 Geschossflächenzahl ( GFZ )  
Gemäß §17 Abs.1 in Verbindung mit §17 Abs.2, Nr.1, BauNVO wird die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgesetzt.  
2.3 Nach § 20 ABS. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.  
3. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel - Freizeit - und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. ( § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB und § 14 und § 21a BauNVO )  
3.1 Nebenanlagen  
Gemäß § 9 Abs.1, Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO sind Nebenanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Gemäß § 9 Abs.1, Nr.4 in Verbindung mit § 21a BauNVO sind Stellplätze, Garagen und im Mischgebiet 1 Tiefgaragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.  
4. Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen.  
Gemäß § 9 Abs.1, Nr.21 BauGB, wird  
\* im Mischgebiet 1 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.  
\* im Mischgebiet 2 ein Geh und Fahrecht zugunsten der Parzellen 86/2 und 87/1 festgesetzt.  
5. Grünflächen gemäß § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind in parkartigem Charakter zu gestalten und extensiv zu pflegen.  
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Gemäß § 9 Abs.1, Nr.24 BauGB, wird festgesetzt:  
6.1 Auf dem Markt- bzw. Festplatz dürfen nur an maximal 10 Tagen im Kalenderjahr Veranstaltungen durchgeführt werden. Dabei ist nach 22:00 Uhr auf lautstarke Musikdarbietungen zu verzichten.  
6.2 In den Wohnräumen, die zum Markt- bzw. Festplatz liegen, sind Schallschutzfenster mit min. Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß 35dB(A) ) einzubauen. Diese Fenster sind zu dem mit integrierten Schalldämmlüftern auszustatten, damit die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden müssen und somit die Wirksamkeit der Schalldämmfenster nicht aufgehoben wird.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1 Regenwassernutzung  
Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig.  
7.2 Versiegelungsbeschränkung  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Hofstraße und Mischgebiet MI 2 ist in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich, auszuführen.  
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
8.1 Straßenbegleitende Baumreihen  
Östlich entlang der Hofstraße am Rand des Mischgebiets wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.  
Nördlich entlang der Neunkircher Straße wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind 5 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.  
Südlich entlang der Spieser Straße wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.  
Die Baumscheiben/Pflanzstreifen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.  
8.2 Platzbegrünung  
Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs sind 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.  
Am nordöstlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf - Marktplatz - sind 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.  
Die Baumscheiben/Pflanzstreifen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.  
9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
9.1 Erhaltung von Bäumen  
Die im Plan gekennzeichneten markanten Einzelbäume  
\* vier Einzelbäume am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs  
\* ein Einzelbaum am östlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf Heimatlinde  
\* ein Einzelbaum südlich der Spieser Straße  
sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.  
Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 zu ergreifen. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und § 93 Abs.5 LBO werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 321a Ortsmitte Bildstock, örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungspflichtes erlassen.

Nach § 93 Abs.1, Nr. 1a LBO sind erlaubt bzw. festgesetzt:

1a.1) Als Dachform ausschließlich Sattel- oder Walmdächer.

1a.2) Die Dachneigung zwischen 45°-50°.

1a.3) Als Dacheindeckung in roten, braunen und grauen Farbtönen:

Tonziegel

Betondachsteine

Faserzementdacheindeckungen in Form von Ziegeln oder ebenen Platten.

1a.4) Dachaufbauten mit fliegengesigten Dächern.

1a.5) Dachaufbauten dürfen mit ihrer Vorderseite nicht hinter die Gebäudeflucht zurückspringen. Die Traufeline wird durch sie unterbrochen.

1a.5) Das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser oder elektrischer Energie, wenn gewährleistet ist:

\* dass die Kollektoren mit ihrer ganzen Fläche, parallel zur Dachneigung, auf dem Dach aufliegen.

\* Keine störenden Reflexionen auf die Nachbarbebauung ausüben.

Nach § 93 Abs.1, Nr.2 LBO wird festgesetzt:

2.1) Stellplätze für bewegliche Wertstoffbehälter und sonstige Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen mit einzubeziehen.

2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren bzw. bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, ist folgende Pflanzliste zu beachten:

Pflanzliste 1 Allepflanzung/ Stellplatzbegrünung

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Esche

Fraxinus excelsior

Stiel-Eiche

Quercus robur

Scheinakazie

Robinia pseudoacacia