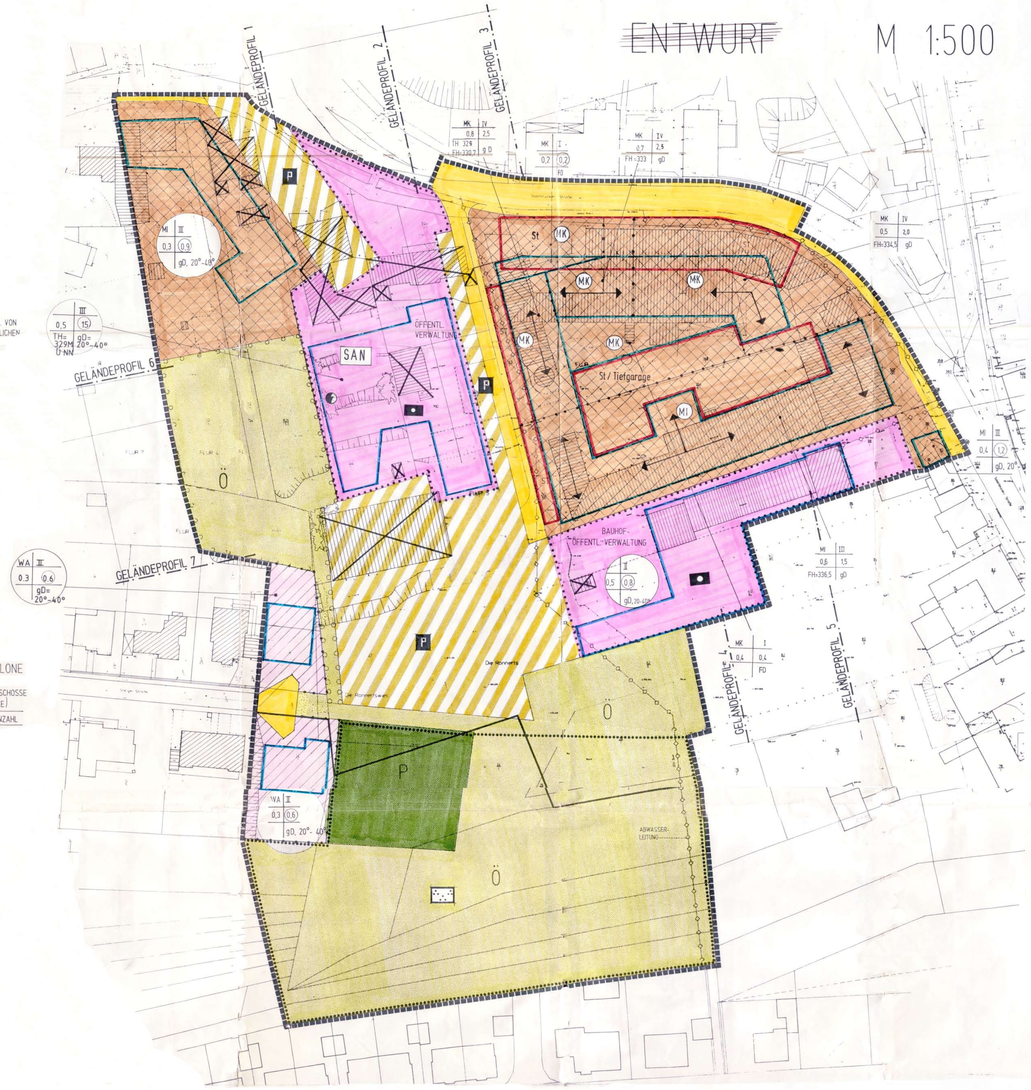
GEMEINDE RIEGELSBERG

BEBAUUNGSPLAN "DIE RONNERTSWIES"

~~ENTWURF~~ M 1:500



LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
   - MI — MISCHGEBIET
   - MK — KERNGEBIET
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   - (I) — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
   - (TH) — MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE
   - (0.4) — GRUNDFLÄCHENZAHL
   - (GH) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
3. BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
   - BAUGRENZE
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES/ FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
   - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
   - ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
5. VERKEHRSFLÄCHEN
   - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
   - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
   - FUSSWEG
   - P — ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ HAUPTVERSORGUNGS-, HAUPTABWASSERLEITUNGEN
   - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)
   - OBERIRDISCHE LEITUNG
   - UNTERIRDISCHE LEITUNG
7. GRÜNFLÄCHEN
   - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
   - Ö — ÖFFENTLICHES GRÜN
   - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
   - P — PARKANLAGE
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
   - FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN ANPFLANZUNGEN
   - FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
9. REGELUNGEN FÜR STADTE BAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
   - SAN — UMGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES
10. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - ST — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
   - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN BZW. VON BEREICHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
   - gD — GENEIGTES DACH
   - FD — FLACHDACH
11. INFORMELLE DARSTELLUNG
   - ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE	DACHFORM

N 0 10 25 50

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, daß in den als Mischgebiet festgesetzten Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO), nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, daß die in § 6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Gebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 7 BauNVO Kerngebiet

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, daß im Kerngebiet Vergnügungsstätten (§ 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, daß die unter § 7 Abs.3 Nr.1 genannte Ausnahme (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs.2 Nr.5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 1 Abs.7 BauNVO wird bestimmt, daß im Kerngebiet

- im untersten der vier zulässigen Vollgeschosse Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- im zweiten Vollgeschoß Einzelhandelsbetriebe (sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- im dritten Vollgeschoß Wohnungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- oberhalb des dritten Vollgeschosses auf mindestens 80 % der Geschoßfläche nur Wohnungen (§ 1 Abs.7 i.V.m. § 7 Abs.4 Nr.1 BauNVO), auf bis zu 20 % der Geschoßfläche auch Büronutzungen zulässig sind.

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung/Bauhof" bzw. "öffentliche Verwaltung" festgesetzt. Die genaue Abgrenzung dieser Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

1. der Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO) siehe Plan
2. der Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan
3. der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier: maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO) siehe Plan

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe werden in m über NN. festgesetzt.

4. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 70 BauNVO) siehe Plan

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von

- Baugrenzen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die für den Bauhof bestimmte Fläche für den Gemeinbedarf.
Für Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 der BauNVO gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führungen der Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.
Hinweis: Die erforderlichen Abstände zu den Leitungen und sonstige Schutzvorkehrungen sind gemäß den einschlägigen Bestimmungen bei zukünftigen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Die genauen Grenzen dieser Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Anpflanzungen sind nur geeignete standortgerechte Gehölz- und Pflanzenarten zu verwenden.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden festgesetzt:

- der bei Baumaßnahmen anfallende Mutterboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und später bei der Gestaltung von Grünflächen wiederzuverwenden.
- Innerhalb des Kerngebietes ist pro 4 eingerichteten ebenerdigen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Stellplatzanlagen ist pro 4 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
- Der Gehölzbestand innerhalb der im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten und so zu pflegen, daß ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist.
- Sämtliche öffentliche Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur extensiv zu pflegen (mähen max. 4x im Jahr, keine Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden).

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen sowie die dauerhafte Unterhaltung der Grünflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (begrenzt durch Saarbrücker Straße im Norden und Osten, Bauhof im Süden und Rathaus im Westen) sind Stellplätze innerhalb des festgesetzten Kern- bzw. Mischgebietes auf den speziell dafür vorgesehenen Flächen anzulegen.
Darüberhinaus ist der Bau von Tiefgaragen zulässig, sofern diese in ihrer Ausdehnung die festgesetzte überbaubare Fläche nicht überschreiten.

1.8 HINWEIS

Gemäß einer Stellungnahme des Oberbergamtes unterliegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Einwirkungsbereich ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit.
Daher wird die Anwendung einer gegen Bodenbewegungen unempfindlichen Bauweise (Trennfugen) empfohlen.

1.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat am 02.12.1991 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.12.1991 bis einschließlich 20.01.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.12.1991 durch Veröffentlichung im Köllertaler Anzeiger ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 24.02.1992 geprüft.

Auf Beschluß des Gemeinderates vom 24.02.1992 wurde wegen der Notwendigkeit von geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Mit Schreiben vom 27.05.1992 haben die Beteiligten erklärt, daß gegen die vorgesehenen Planänderungen keine Bedenken bestehen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.12.1992 diesen Bebauungsplan einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Riegelsberg, den 30.12.1992 — Der Bürgermeister

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. LBO - SAARLAND)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1a LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dächer der Gebäude als geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können mit Flachdach versehen werden. Flachdächer sind als begehbare Dachterrassen auszubilden oder zu begrünen.

Die Dachhaut der geneigten Dächer ist aus gebrannten Tonziegeln in roter Einfärbung herzustellen.

Die Fassaden der Gebäude sind in Misch- und Kerngebiet sowie in den Flächen für Gemeinbedarf als glatte Putzflächen, mit einbrennlackierten Metallelementen oder Klinkerverkleidungen auszuführen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich.
Als Wandfarbe sind abgetönes weiß, erdbraune oder rötliche Farbtöne zulässig.

Die großflächige Verwendung von blanken Metallelementen sowie von Glasbausteinen ist unzulässig.

2.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs.1 Nr.2a LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.
Zur Gestaltung der Grünflächen sind geeignete standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

2.3 Werbeanlagen (§ 83 Abs.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An den Außenseiten der Gebäude sind Werbeanlagen unzulässig:

- bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen
- bei aufdringlicher Wirkung wie durch übermäßige Größe sowie grelle Farben sowie Art und Art der Anbringung.
- wenn tragende Bauteile oder architektonische Gliederung in störender Weise bedeckt, überschnitten oder übermalt werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie dauernd oder zeitweise sich bewegende Werbeanlagen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 85 LBO)

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 83 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 100.000,-- DM geahndet werden (§ 85 Abs.3 LBO).

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat in seiner Sitzung am 17.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Die Ronnertswies" beschlossen (§ 2 BauGB).

Dieser Beschluß wurde am 07.01.1991 durch Veröffentlichung im Köllertaler Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Planoffenlegung in der Zeit vom 08.04.1991 bis einschließlich zum 08.05.1991 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.03.1991 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).
Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 02.12.1991 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.12.1991 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 02.12.1991 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.12.1991 bis einschließlich 20.01.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.12.1991 durch Veröffentlichung im Köllertaler Anzeiger ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 24.02.1992 geprüft.

Auf Beschluß des Gemeinderates vom 24.02.1992 wurde wegen der Notwendigkeit von geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Mit Schreiben vom 27.05.1992 haben die Beteiligten erklärt, daß gegen die vorgesehenen Planänderungen keine Bedenken bestehen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.12.1992 diesen Bebauungsplan einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Riegelsberg, den 30.12.1992 — Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Riegelsberg vom 22.12.92, AZ. 610-01 zur Genehmigung vorgelegt.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs.1 i. Halbsatz BauGB i.V. mit § 8 Abs.4 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 22.2.1993

AZ.: C/W II-5001/93 Ju/Km

Das Ministerium für Umwelt, i.A.:

SAARLAND Ministerium für Umwelt — Oberste Baubehörde

Der Bebauungsplan "Die Ronnertswies" wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

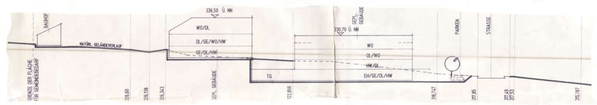
Riegelsberg, den 30. März 1993 — Der Bürgermeister

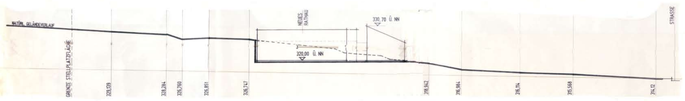
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 15.03.93 durch Aushang im Rathaus Rathaus bekannt gemacht.

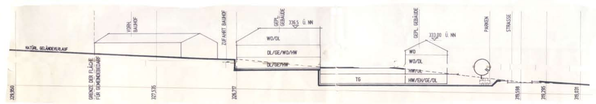
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

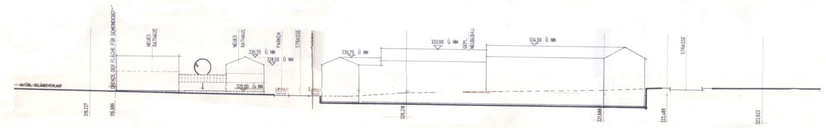
Riegelsberg, den 30. März 1993 — Der Bürgermeister

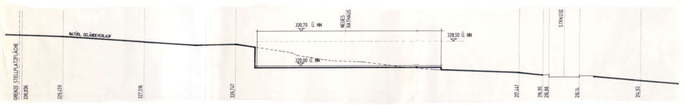
GELÄNDEPROFILE M 1 : 500


GELÄNDEPROFIL 3

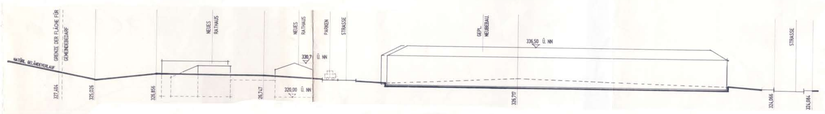

GELÄNDEPROFIL 1


GELÄNDEPROFIL 4


GELÄNDEPROFIL 6


GELÄNDEPROFIL 2

GELÄNDEPROFIL 5


GELÄNDEPROFIL 7

GEMEINDE RIEGELSBERG
"DIE RONNERTSWIES"
BEBAUUNGSPLAN / SATZUNG

PROJ. NR.	1089	PLAN NR.	16788/11a2
DATUM	14.07.92	BLATT GR.	114/164
BEARBEITER	BEC/RU/MB	M.	1:500

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND