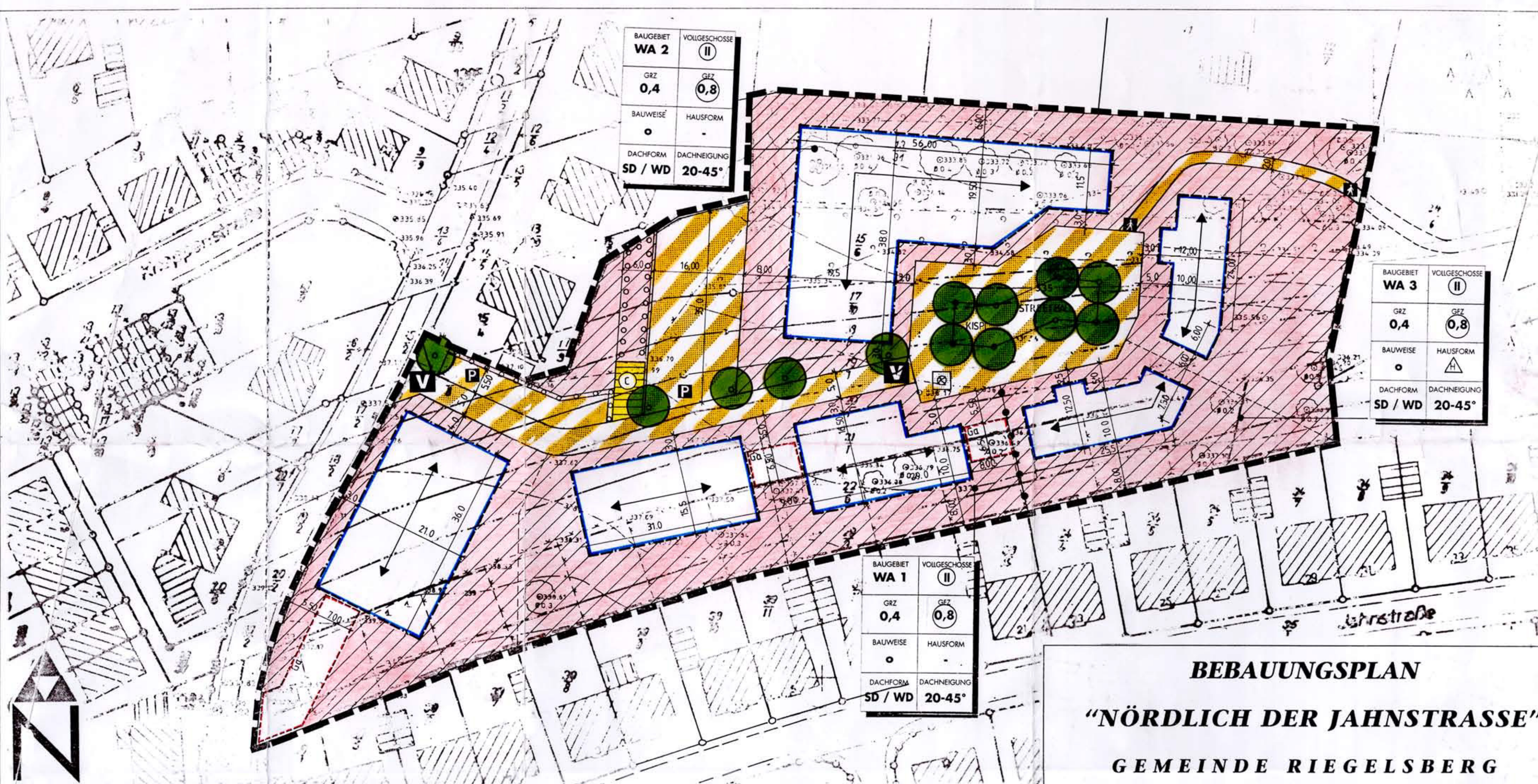


TEIL A: PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER JAHNSTRASSE" GEMEINDE RIEGELSBERG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT HAUNVO UND PLANZV 1990)

WA	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
0,4	ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 UND 20 ABS. 2 BAUNVO)
II	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
SD / WD	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)
SD	OFFENE BAUWEISE HAUSGRUPPEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
WD	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN HIER: FÜRSTRICHUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
SD, WD	FLÄCHEN FÜR GARAGEN (GA) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
SD, WD	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
SD, WD	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH PAKLEN SPIELSTRASSE FUSS- UND RADWEG
SD, WD	FLÄCHE ZUM AUFTRETEN VON RECYCLINGCONTAINERN
SD, WD	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)
SD, WD	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN (§ 1 ABS. 4 BAUNVO)
SD, WD	SATTELDACH, WALMDACH, FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)
SD, WD	GRUNDSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)

- 1.2 grundsätzlich gilt
2. Mass der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
 - 2.1 Grundflächenzahl
 - 2.2 Geschossflächenzahl
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
5. Stellung der baulichen Anlage
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
7. Räume für freie Berufe
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
8. Nebenanlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Der Fuß- und Radweg ist aus o.g. Gründen mit einer wassergebundenen Decke auszugestalten.

- siehe Plan.
- Im Straßenraum wird das Anpflanzen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen festgesetzt. Für diese Maßnahmen sind standortgerechte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu wählen.
 - Im nordwestlichen Planungsbereich ist eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (Pflanzreife 1 x 2 m). In Abständen von 10 m ist ein standortgerechter Hochstamm in die Hecke zu integrieren.
 - Alle Stellplätze sind zu begrünen, je 3 Stellplätze ist ein Hochstamm (SKJ 12-14 cm) anzupflanzen.
 - Alle geschlossenen Fassadenflächen > 15 m² sind einzugrünen. Hierbei ist je 15 m² Wandfläche mind. 1 Kletterpflanze zu verwenden.
 - Alle Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen.
 - Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro 1 m nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum heimischer Art oder 3 Sträucher gem. nachfolgender Gehölzliste anzupflanzen.
 - Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.

Bäume	Gehölzliste:
Feldahorn Bergahorn Spitzahorn Nußbaum Rothkastanie Sommerlinde Winterlinde Eberesche diverse Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm)	Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer platanoides Juglans regia Aesc. hippocastanum Tilia platyphyllos Tilia cordata Sorbus aucuparia diverse Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm)
Sträucher	
Feldahorn Gemeiner Flieder Hainbuche Haselnuß Roter Hartriegel Kornelkirsche Santol Gemeiner Liguster Gemeiner Schneeball	Acer campestre Syringa vulgaris Carpinus betulus Cornus avellana Cornus sanguinea Cornus mas Hipp. rhamnoides Ligustrum vulgare Viburnum opulus

erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BAUGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

DACHFORM, DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE	GARAGEN
<ul style="list-style-type: none"> Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer. Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° festgesetzt. Es sind nur rote Ziegeln zulässig. Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassergewinnung sind auf den Dächern zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen, die innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden, dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,60 m und eine Länge von 6,50 m nicht überschreiten. Die Unterkellerung der Garagen im Grenzbereich ist zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan
--	------------

HINWEISE

- BAUMPFLANZUNGEN**
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
- BAUMSCHUTZVERORDNUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung) vom 9. Mai 1986.
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher, wie Zisternen, Becken und Staumulden empfohlen. In unmittelbarem Anschluß an Fallrohre der Dach- und Terrassenflächen lassen sich Niederschläge speichern und stehen so zur Brauchwassernutzung zur Verfügung.
- MUNITIONSFUNDE**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die einzelnen Grundstücke vom Kampfmittelräumdienst des Ministeriums des Innern abzusuchen.
- BERGBAU**
Das Bebauungsgebiet innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen früherer Bergbaus zu achten.

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - das Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaulandgesetz - WobauG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - die Baordnung (LBO) für das Saarland vom 01. September 1996
 - der § 12 des Kommune-Selbstverwaltungs-Gesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Bekanntmachung vom 12. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
 - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionskontrollgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 17. März 1978 (Amtsblatt des Saarlandes, 27/78), geändert durch 14. März 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, 25/86)
 - die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (BaumschutzVO) vom 9. Mai 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, 22/86)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 24.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Jahnstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen (§ 2 BauGB-MaßnahmenG).
- Riegelsberg, den 22. Okt. 1994 Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 25.03.96 den Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen.
- Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde vom 12.04.96 bis zum 10.05.96 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 04.04.96 ortsüblich bekannt gemacht.
- Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 24.06.96 über die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten, den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der TÖB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.07.1996 bis einschließlich 08.08.1996 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 11.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.1996 um Stellungnahme gebeten.
- Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 16.09.1996 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Be-
- denken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02. Okt. 1996 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeschrieben.
- Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gem. § 1 Abs. 2, Satz 2 BauGB-MaßnahmenG am 24.10.96 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr) zur Genehmigung vorgelegt.
- Riegelsberg, den 31. Dez. 1996 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" wurde gem. § 1 Abs. 2, Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
- Saarbrücken, den 21.12.96 Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 25.11.96 ortsüblich bekannt gemacht (§12 BauGB).
- Riegelsberg, den 11. Dez. 1996 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER JAHNSTRASSE" GEMEINDE RIEGELSBERG

- BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIEGELSBERG
- AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WAREN BETEILIGT:
- PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. ANDREA LICHT
- PLANEINGABE: GISELA DEBOLD DIETER GEIGER
- DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERSTÄNDLICHEN DER GEMEINDE RIEGELSBERG
- 17. SEPTEMBER 1996
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:
- DIPL.-ING. HUGO KERN RAUM- UND UMWELTPLANER BEKÄNDIGER INGENIEUR GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1 : 500 0 5 25 50

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
 - 1.1 Baugbiet WA 1, WA 2, WA 3
 - 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BAUNVO siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BAUNVO

 1. Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BAUNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 1 Abs. 5 BAUNVO werden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" als ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen festgesetzt

gem. § 1 Abs. 5 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BAUNVO werden "Anlagen für sportliche Zwecke" als nicht zulässig ausgeschlossen.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO werden

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstelle

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen