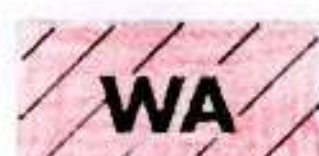


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

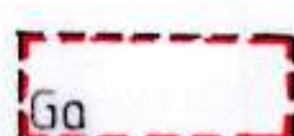
--- --



0,4

0,8

II



SD, WD,



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 20 ABS. 2 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE

HAUSGRUPPEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

HIER: FIRSTRICHTUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR GARAGEN (GA)

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER

ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH

PARKEN

SPIELSTRASSE

FUSS- UND RADWEG

FLÄCHE ZUM AUFSTELLEN VON

RECYCLINGCONTAINERN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN-  
GEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
VON BAUGEBIETEN

(§ 1 ABS. 4 BAUNVO)

SAITELDACH, WALMDACH,

FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

GRUNDSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)

## 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 Baugebiet WA 1, WA 2, WA 3

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von  
Nutzungen

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen  
bzw. bauliche Anlagen

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO  
siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und  
gesundheitliche Zwecke,

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

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstelle

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



1.2 grundsätzlich gilt

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

1. §

## 2. Mass der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Geschossflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan

2.3 Zahl der Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, hier zwingend 2 Vollgeschosse gem. LBO, siehe Plan

## 3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Im WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig.

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.  
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Stellung der baulichen Anlage

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Hauptfirstrichtung

## 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze sind nur zulässig:  
- innerhalb der hierfür im Plan vorgesehenen Flächen  
- im straßenseitigen Bereich der Grundstücksfläche, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen  
Garagen sind nur zulässig:  
- innerhalb der hierfür im Plan vorgesehenen Flächen  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

## 7. Räume für freie Berufe

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten WA für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

## 8. Nebenanlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 14 BauNVO  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

## 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,  
Erschließungsstraße:  
Die Erschließungsstraße ist als niveaugleiche Mischfläche in verkehrsberuhigter Form auszubauen. Der Straßenquerschnitt wird auf 5 m begrenzt.  
Fuß- und Radweg:  
Der Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 2 m anzulegen und mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.  
Spielstraße:  
Der zentrale Bereich (Wendehammer) ist als Spielstraße zu gestalten. In dieser Spielstraße sind Kinderspielanlagen und eine Streetballanlage zulässig.

## 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

Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenmohr oder breittufigen Pflastersteinen zu befestigen.



## 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 Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu wählen.
- Im nordwestlichen Planungsgebiet ist eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (Pflanzraster 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 (StU. 12-14 cm) anzupflanzen.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 15 m<sup>2</sup> sind einzugrünen. Hierbei ist je 15 m<sup>2</sup> 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 ar nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum heimischer Art oder 3 Sträucher gem. nachfolgender Gehölzliste anzupflanzen.
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.

Gehölzliste:

### Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Nußbaum	Juglans regia
Roßkastanie	Aesc. hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
diverse Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm)	

### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hipp. rhamnoides
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	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

- 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

### GARAGEN

- 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 Stadverband 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

Da das Planungsgebiet innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen früheren Bergbaus zu achten.



# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG) 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 Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 01. September 1996
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (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 der 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 - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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. Mai 1978 (Amtsblatt des Saarlandes, 27/78), geändert am 14. Mai 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, 25/86)

- die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (BaumSchVO) 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 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen (§ 2 BauGB-MaßnahmenG).

Riegelsberg, den 22. OKT. 1996 Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Beigeordneter

- 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  
In Vertretung  
Beigeordneter

- 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  
In Vertretung  
Beigeordneter

- 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 ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27. JUNI 1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 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 Satz 4 BauGB)

Riegelsberg, den 22. OKT. 1996 Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Beigeordneter

- Der Gemeinderat hat am 16.09.1996 den Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstrasse" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Riegelsberg, den 22. OKT. 1996 Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Beigeordneter

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgelegt.

Riegelsberg, den 22. OKT. 1996 Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Beigeordneter

- Der Bebauungsplan wurde gem. § 1 Abs. 2, Satz 2 BauGB-MaßnahmenG am 24.10.96 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr zur Genehmigung vorgelegt.

Riegelsberg, den 11. 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 11.11.96 Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr  
Az. 102461

- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 25.11.96 ortsüblich bekannt gemacht (§12 BauGB).

Riegelsberg, den 11. DEZ. 1996 Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am 25.11.96 in Kraft getreten.

Riegelsberg, den 11. DEZ. 1996 Der Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

### "NÖRDLICH DER JAHNSTRASSE"

GEMEINDE RIEGELSBERG

- ▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIEGELSBERG

- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.ING. ANDREA LICHT

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD  
DIETER GEIGER

- ▲ DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERWALTUNG DER GEMEINDE RIEGELSBERG

- ▲ 17. SEPTEMBER 1996

- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER



M = 1 : 500

0 5

25

50

Siehe auch Rückseite

# ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
IN DER SCHLANGENGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032