

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

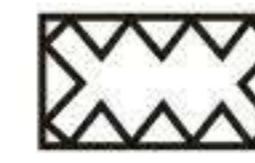
Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)



Reines Wohngebiet



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei-zuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Gebäude- und Anlagebestand

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. 3 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. 0,8

Geschossflächenzahl

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O

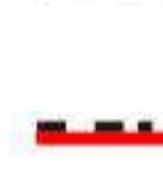
offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN / VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



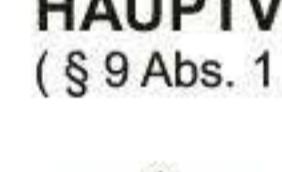
Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Fußweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

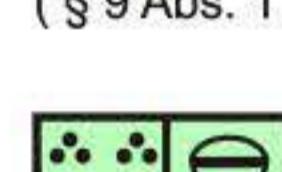
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Abwasser / Elektrizität

FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG

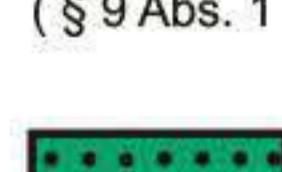
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



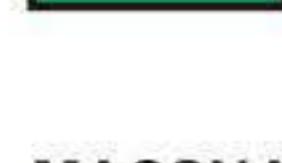
Standort für Wertstofferfassung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



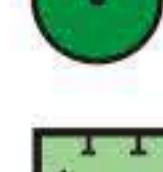
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage/Spielplatz



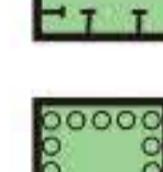
Wald

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

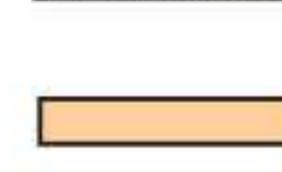
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 Abs. 1a und 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



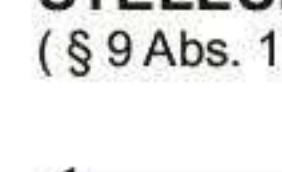
Erhaltung von Bäumen



Sukzessionsfläche



Fläche zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Fußweg in Grünanlagen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

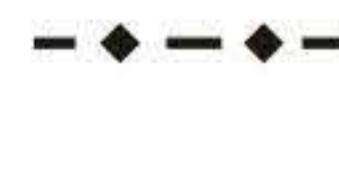


Hauptfirstrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grundstücksgrenze vorhanden / geplant



Abgrenzung unterschiedl. Maßes der baulichen Nutzung

Hochspannungsfreileitung

TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 7 BAUGESETZBUCH (BauBG) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Geltungsbereich siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung siehe Plan
 - 2.1 Baugebiet (WR) Reines Wohngebiet
 - 2.1.1 zulässige Anlagen siehe § 3 Abs. 2 BauNVO, max. 2-3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (siehe Plan)
 - 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen keine
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen siehe Plan
4. Maß der baulichen Nutzung siehe Plan
 - 4.1 Zahl der Vollgeschosse siehe Plan
 - 4.2 Grundflächenzahl siehe Plan
 - 4.3 Geschossflächenzahl siehe Plan
5. Bauweise siehe Plan, offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
6. Verkehrsflächen / Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung siehe Plan
 - 6.1 Verkehrsflächen siehe Plan
 - 6.2 Verkehrsberuhigter Bereich siehe Plan
 - 6.3 Öffentliche Parkfläche siehe Plan
 - 6.4 Fußweg siehe Plan
7. Garagen und Stellplätze Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ist ein Mindestabstand von 5,5 m einzuhalten.
8. Stellung der baulichen Anlagen siehe Plan
9. Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen siehe Plan
10. Fläche für die Abfallentsorgung siehe Plan, Standort für die Wertstofferfassung (4 Container)
11. Nebenanlagen pro Grundstück ist ein Gartenhaus bis 20 m² Grundfläche und bis 60 m³ umbauter Raum auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
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 ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.
13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe "Stadtökologische Festsetzungen"
14. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Sukzessionsfläche, siehe Plan die im Plan dargestellte Fläche unterliegt der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel Laubwald.
-Sämtliche im Plangebiet festgesetzten Ausgriffsflächen werden den im Plangebiet gelegenen Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen als Streuobstwiesen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Geislaudem, Flur 2 gem. § 9 Abs. 1a BauGB durchgeführt werden, den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.
15. Öffentliche Grünflächen (Spielplatz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die öffentliche Grünfläche ist als Kinderspielplatz zu gestalten.
Bei der Eingrünung sind heimische Gehölze unter Beachtung der Verträglichkeit für Spielplätze (keine giftigen Pflanzen, Gehölze ohne Dornen) zu verwenden.
16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderliche Geländeingriffe sind auf den Grundstücken jedoch zu dulden.
17. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) erfolgte Pflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
18. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) die öffentliche Grünfläche ist als Kinderspielplatz zu gestalten.
Bei der Eingrünung sind heimische Gehölze unter Beachtung der Verträglichkeit für Spielplätze (keine giftigen Pflanzen, Gehölze ohne Dornen) zu verwenden.
19. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderliche Geländeingriffe sind auf den Grundstücken jedoch zu dulden.
20. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Schutzstreifen der 65 kV Doppelfreileitung siehe Plan

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO)

Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Walmd-, Krüppelwalmd- sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Flachdächer sowie Pultdächer bis 10° Dachneigung sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage bzw. mit Sonnenkollektoren bestückt werden. Flachdächer sind auch zulässig, wenn sie begrünt werden.

Dachgestaltung der Garagen

Es sind Sattel-, Krüppelwalmd- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zulässig, soweit diese begrünt werden.

STADTÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und i. V. m. § 9 SNG)

Nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, sind einzugründen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 m² mindestens ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen.

Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und einheimischen Gehölze zulässig. Der Anteil der nichteinheimischen Ziergehölze darf 20 % nicht übersteigen. Diese Festsetzung gilt auch für Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB.

Separate Fußwege

Alle Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Liste der gem. § 9 Nr. 25 a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG und § 9 SNG zulässigen Gehölze

Baumarten

o geeignet	(Strauch: mind. 2 x v., H. 60 -100 cm) (Heister: mind. 2 x v., H. 125 -150 cm) (Hochstamm: mind. 2 x v., St.U. 10 -12 cm)	End-wuchs-höhe (m)	öffentl. Grün	Private Grünfl. Gärten
A Alleeäume	(mind. 3 x v., StU 14 - 16 cm)			
P Stellplätze	(Hochstamm: mind. StU 16 - 18 cm)			

Der Zierholzanteil darf 20 % nicht übersteigen.

Straucharten

Beeresträucher	verschiedene Sorten	1-2		o
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3	o	o
Corylus avellana	Hasel	5	o	o
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5	o	
Ligustrum vulgare	Liguster	5		o
Lonicera periclymenum	Waldheckenkirsche	2	o	
Prunus spinosa	Schlehe	5	o	o
Rhamnus frangula	Faulbaum	5	o	
Rosa canina	Hundsrose	3	o	o
Rubus fruticosus	Brombeere	2	o	o
Rubus idaeus	Himbeere	1	o	o
Salix aurita	Öhrchenweide	3	o	
Salix viminalis	Korbweide	8	o	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6	o	o
Sambucus racemosa	Roter Holunder	6	o	o
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4	o	o

Bei der Unterpflanzung von Baumseln in Straßenräumen kann auch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern erfolgen, wie z.B. Spiraea jap. "Litt Prinzess", Spiraea bum. "A. Waterer", Potentilla fruticosa, Hypericum cal., Cotoneaster i. S., Symphoricarpos chenaultii, Lavendel, u.a.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturgasaustritte

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Naturgasaustrittsstelle. Daher soll aus Sicherheitsgründen beim Bau der Erschließungsstraßen sowie im Zuge der Kanalverlegung eine messtechnische Begleitung erfolgen.

Denkmalschutz

Im Falle von Bodenfund bestehet gemäß § 16 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes eine Anzeigepflicht.

Kampfmittelkunde

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Bodenuntergrund

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird empfohlen, beim Aushub von Baugruben, vornehmlich im südwestlichen Teil des Plangebietes, auf Unregelmäßigkeiten und Fehlstellen im Untergrund zu achten und ggf. einen Baugrundgutachter einzuschalten.

Hausabfallentsorgung

Im Zuge der weiteren Planungen sind die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Telekommunikationsnetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem BBN 21 Planungsgruppe, 66121 Saarbrücken, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 10.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes IX/102 "Hirzeckberg" in Völklingen - Geislautern beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am _____.2013 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom _____.2013 bis einschließlich _____.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Abs. 2a VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am _____.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2013 über die Auslegung benachrichtigt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom _____.2013 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Stadtrat am _____.2013 in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____.2013 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am _____.2013 den Bebauungsplan IX / 102, 1. Änderung, "Hirzeckberg" in Völklingen - Geislautern als Satzung beschlossen (§10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Völklingen, den _____.2013

Lorig, Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. §10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan IX / 102, 1. Änderung, "Hirzeckberg" in Völklingen - Geislautern , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den _____.2013

Lorig, Oberbürgermeister



STADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

1. Änderung "Hirzeckberg" in VÖLKLINGEN - GEISLAUTERN

PLANBEREICH IX / 102

M 1:500

Stand: Öffentliche Auslegung

Fachbereich 4
Fachdienst 46 / Stadtplanung und -entwicklung

Völklingen, den _____.2013

Fachdienstleiter
(Scherer)

Fachbereichsleiter
(Beck)

Oberbürgermeister
(Lorig)

Fachdienst 47 / Vermessung und Geo-Information

Für die Übereinstimmung des Planes mit der Örtlichkeit und dem Katasternachweis

Völklingen, den _____.2013

Fachdienstleiter
(Löwen)