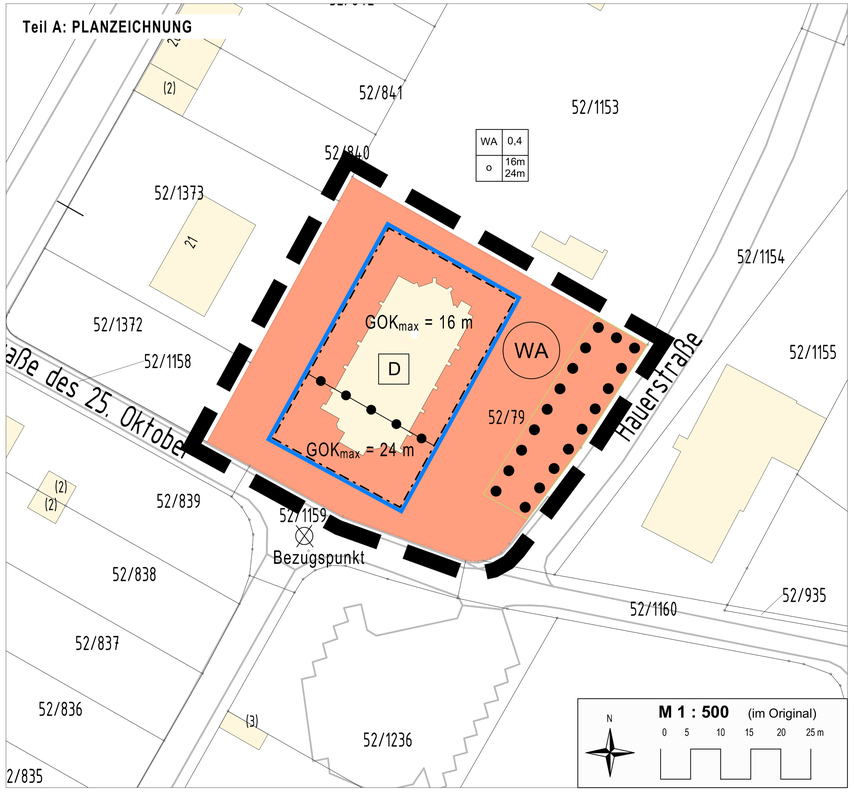
Stadt Friedrichsthal

Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl

16 m/ 24 m — GOK max (maximale Gebäudeoberkante)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 GOKmax

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhe

D — denkmalgeschütztes Gebäude (Kirche)

Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt (siehe Plan).
Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung markierte Punkt in der Straße des 25. Oktober.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (auch für unterirdische Nebenanlagen).

6. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität:

Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2xv., StU 10-12 cm

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein zu erhaltender Gehölzstreifen festgesetzt. Eine Querung der Flächen für Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Leitungen, Zufahrt bzw. Zuwegung ist zulässig.

Hinweis:

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Des Weiteren ist bei Umbau- und Renovierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude zu kontrollieren, ob Nischen durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse besetzt sind. Ggf. sind notwendige Artenschutzmaßnahmen mit den Fachbehörden abzustimmen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das vorhandene Denkmal (Kirche) wird nachrichtlich übernommen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

- Im Bereich der Stadt Friedrichsthal betreiben nachstehende Unternehmen folgende Versorgungsanlagen:
  energis-Netzgesellschaft mbH
  - 0,4-kV- und 10-kV-Stromverteilnetz
  - Erdgasverteilnetz
  energis GmbH
  Straßenbeleuchtungsnetz
  Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich folgende, der energis gehörende Versorgungseinrichtungen:
  - 0,4-kV Ortsnetzfreileitung
  - 0,4-kV Ortsnetzmast N-137-238
  - 0,4-kV Hausanschlusskabel
  Der Ortsnetzmast muss für Wartungs- uns Instandhaltungsarbeiten dauerhaft zugänglich sein.
- Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
- Auflagen zum Lärmschutz können gegebenenfalls in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ergehen.
- Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).
  Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Seite grundsätzliche keine Bedenken. Von Seiten des Landesdenkmalamtes muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die profanierte katholische Filialkirche St. Ludwig als Einzeldenkmal seit 1981 in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist. Dies bedingt, dass das Äußere wie auch das Innere des Bauwerks unter Denkmalschutz steht und jeglicher Eingriff in die Bausubstanz eine denkmalrechtliche Genehmigung erfordert.
  Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Zur Gewährleistung der grünordnerischen Festsetzungen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, bei neu entstehenden Gebäuden sowie (soweit möglich) am denkmalgeschützten Gebäude Niststeine für Gebäudebrüter und Quartiere für Fledermäude einzubauen.
- Seitens des Gesundheitsamtes wird auf die Einhaltung und Umsetzung der Trinkwasserverordnung hingewiesen. Die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation ist gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417551070 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 75 m und 105 m über Grund.
- Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das oben genannte Vorhaben im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt mitzuteilen.
  Weiterhin befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 462 im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 35 Jahre zurück, so dass die Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind.
  Da der Bebauungsplan von bergbaulichen Restriktionen betroffen ist, wurde die RAG Aktiengesellschaft um Stellungnahme gebeten. Sie teilt mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans tagesnahe Strecken im „Flöz 30" (ca. 10 m -15 m) befinden. Aus bergbaulicher Sicht wird daher empfohlen vor einer Bebauung im Bereich der tagesnahen Strecken (siehe beigefügter Lageplan) einen Baugrundsachverständigen einzuschalten und eventuell erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Eigentümers durchführen zu lassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl I, S. 3901) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am 01.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen 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 am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2021 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Friedrichsthal am 16.02.2022 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am 16.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Friedrichsthal, den 18. 02. 2022 — Der Bürgermeister
C. Jung
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 21. 02. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

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.

Friedrichsthal, den 01. 03. 2022 — Der Bürgermeister
C. Jung
Bürgermeister

Stadt Friedrichsthal/Saar – 4 –

STADT FRIEDRICHSTHAL

Nr. 462 "Stadtteil Maybach", 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die
Stadt Friedrichsthal
Völklingen, im Februar 2022

agsta UMWELT