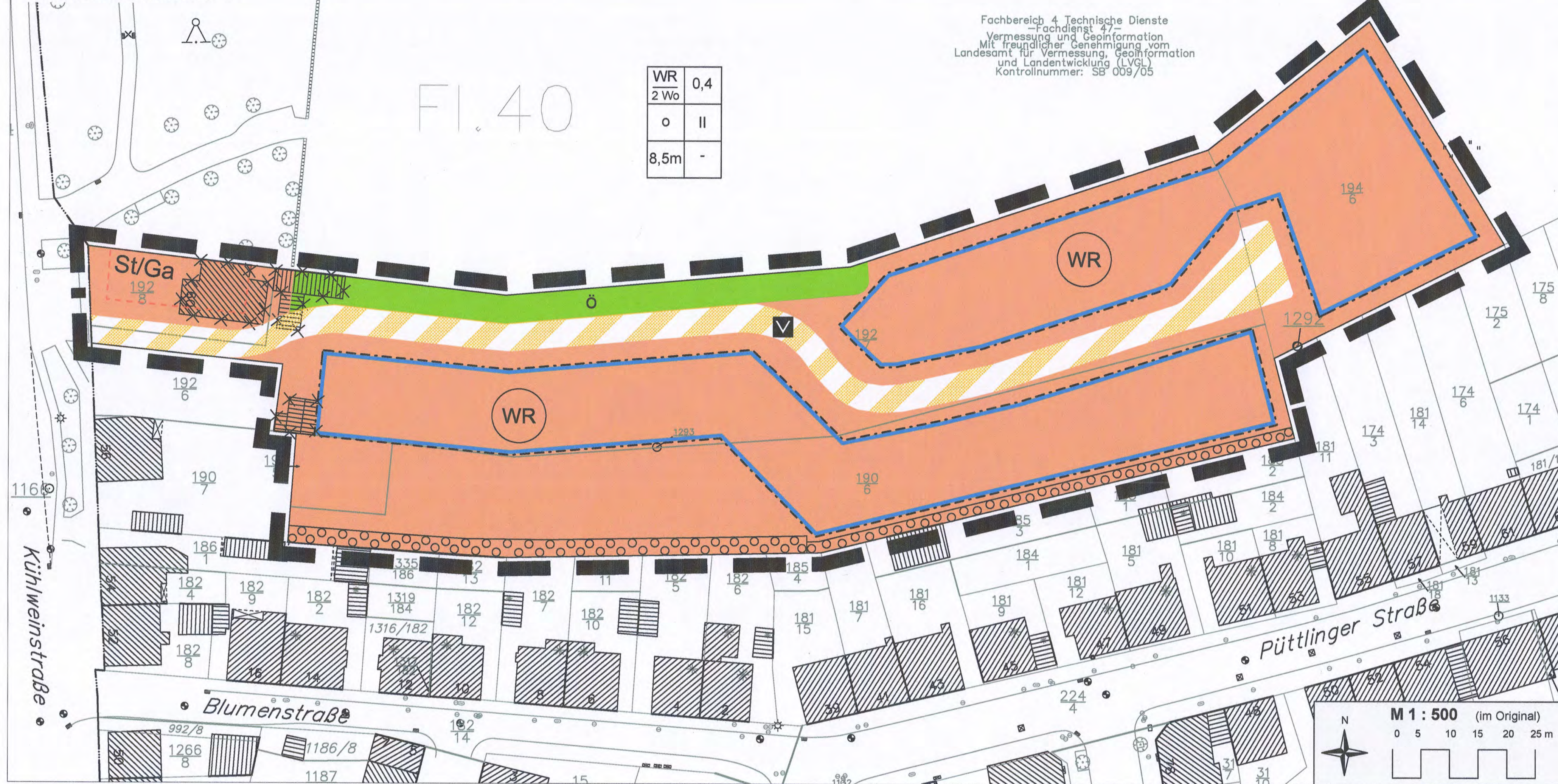


Mittelstadt Völklingen

Bebauungsplan Nr. II/21 "Wohnen am Bürgerpark"

Teil A: PLANZEICHNUNG



Fachbereich 4 Technische Dienste
 -Fachdienst 47-
 Vermessung und Geoinformation
 Mit freundlicher Genehmigung vom
 Landesamt für Vermessung, Geoinformation
 und Landentwicklung (LVGL)
 Kontrollnummer: SB 009/05

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind zulässig: Wohngebäude.
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, vom Bebauungsplan ausgeschlossen.
 Ebenso werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
 Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) von 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
 Für das reine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
 Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Bauweise**
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Garagen und Stellplätze
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.
 Weiterhin wird im westlichen Plangebiet eine Fläche für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt.
 Nebenanlagen
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
 - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, welche als Haupterschließung des Plangebietes dient.
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflagegrün" festgesetzt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass an den nördlich des Plangebietes befindlichen Pappeln in Summe 5 Fledermauskästen anzubringen sind.
 - Gründürnerische Festsetzungen**
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
 Außerdem wird festgesetzt, dass entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Heckenpflanzung (2m Breite im östlichen Bereich) durchzuführen ist. Im westlichen Bereich (3m Breite) sind Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren.
Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume und Heister (HSt): STU 10-12 cm; 2 x v, H. 150-200):
 Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
Hinweis:
 Grundsätzlich sind Rodungen 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. Sept. 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.
 Ökologische Baubegleitung: Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird eine ökologische Baubegleitung und Dokumentation im Rahmen der Projektrealisierung empfohlen.
 Die Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen ist zu beachten.

IV. HINWEISE
 Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 SdSchG hingewiesen.
 Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz macht darauf aufmerksam, dass der Grundwasserflurabstand in dem Plangebiet bei ca. 1,50 m - 3,00 m liegt. Das bedeutet bei der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden, dass eine evtl. Unterkellerung in den Grundwasserhorizont reichen kann. Sollte dies der Fall sein, stellt die Unterkellerung einen Benutzungszustand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz als Oberste Wasserbehörde.
 Das Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz als Oberste Wasserbehörde ist durch die vermerkte Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eine hydraulische Überprüfung erforderlich ist. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage 390 Völklingen unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.
 Außerdem merkt das LUA an, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
 Es wird seitens des LUA weiter darauf hingewiesen, dass zu erhaltende Gehölzbestände im Zuge der Baumaßnahmen durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 19520 oder RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege) unter Beachtung der ZTV-Baumpflege - insbesondere Punkt 3.5 - geschützt werden sollen.
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
 Die Forstbehörde weist darauf hin, dass eine Überprüfung der Standfestigkeit der Pappeln im Bereich der Baufelder sollte erfolgen, da sonst die Möglichkeit einer Baumfallgefahr besteht.
 Das Oberbergamt teilt mit, dass sich die Maßnahme im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes befindet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau unternommen ist. Es wird daher darum gebeten, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt ggf. mitzuteilen. Südlich des in Rede stehenden Bereiches befindet sich die im Zuständigkeitsbereich des Bergamts Saarbrücken befindliche Naturschutzstelle "Püttlinger Straße 51". Aufgrund der in den vergangenen Jahren gemessenen geringen CH4-Konzentrationen sind aus Sicht des Bergamts bauliche Maßnahmen in dem genannten Gebiet entfällt.
 Die Telefonica Germany macht auf zwei Richtfunkverbindungen aufmerksam, die in der Nähe des Plangebietes verlaufen. Einige Kreuzen das Plangebiet, andere grenzen sehr nah an.
 Vodafone weist darauf hin, dass eine Ausbauschleife nach internen Wirtschaftskriterien erfolgt. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubauebiet. Bei Interesse soll sich mit dem Team Neubauebiete in Verbindung gesetzt werden: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubauebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubauebiete@kabeldeutschland.de.
 Die Deutsche Telekom informiert darüber, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 06.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/21 "Wohnen am Bürgerpark" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 16.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde am 01.12.2016 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Das Ergebnis wurde vom Rat am 30.03.2017 in die Abwägung eingestellt.
 Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2016 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 30.03.2017 in die Abwägung eingestellt.
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2017 über die Auslegung benachrichtigt.
 Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 22.06.2017 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am 22.06.2017 den Bebauungsplan Nr. II/21 "Wohnen am Bürgerpark" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den 23.06.2017
 Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
 Der Satzungsbeschluss wurde am 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. II/21 "Wohnen am Bürgerpark", 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.
 Völklingen, den 16.10.2017
 Der Oberbürgermeister

STADT VÖLKLINGEN

II/21 "Wohnen am Bürgerpark"

BEBAUUNGSPLAN
 Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Stadt Völklingen Völklingen, im Juni 2017

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Reines Wohngebiet (WR)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**

1	2
3	4
5	-

 1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise
 4 Zahl der Vollgeschosse
 5 max. Gebäudeoberkante (GOKmax)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Pflegegrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Abzubrechendes Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1549)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2256)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I, S. 1972)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (Nr. 49)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2806), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1964), zul. geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 249-4), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I, S. 376)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)

Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (in Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997, Amtsbl. S. 427)