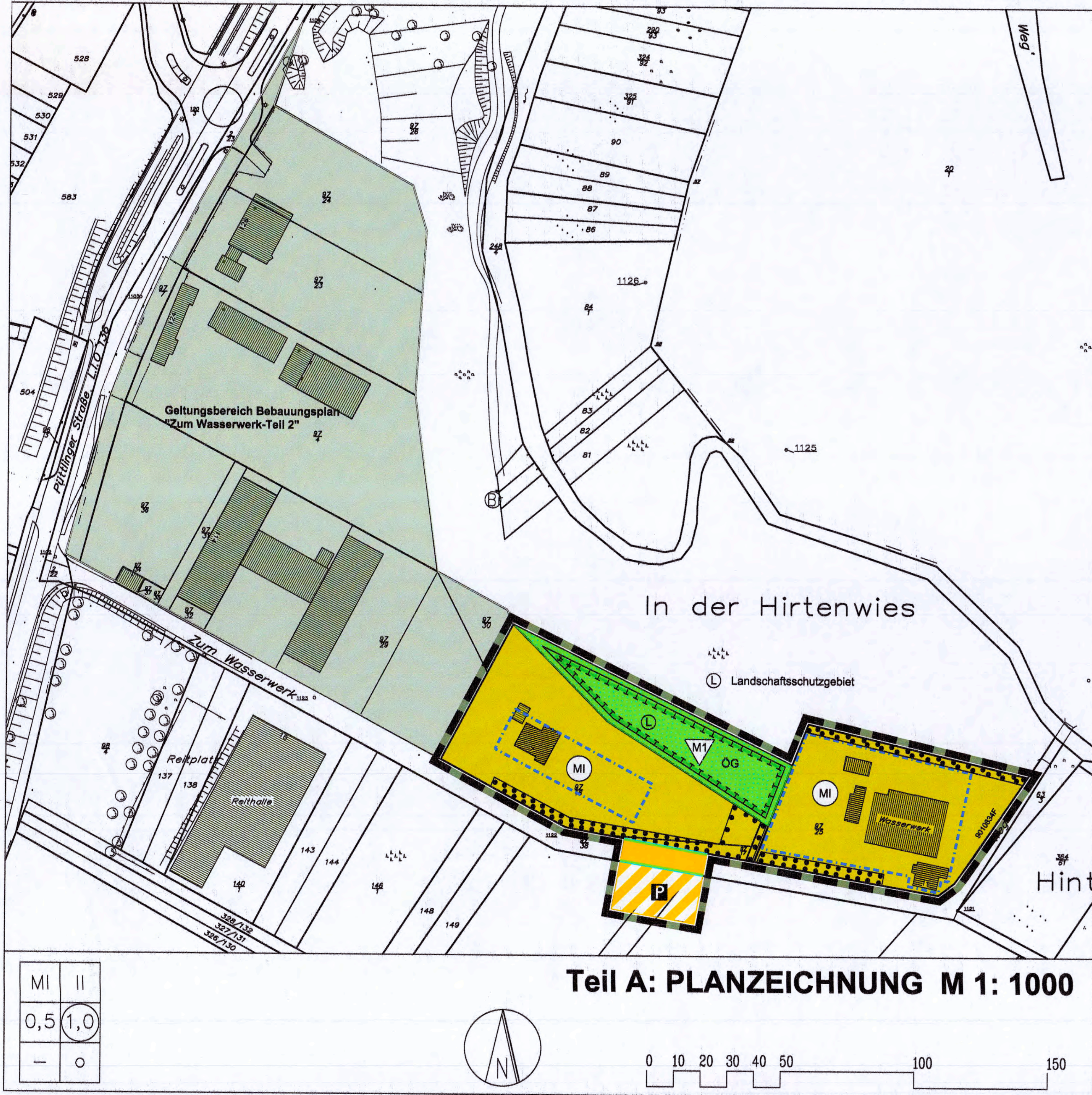


# MITTELSTADT VÖLKLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. II / 111 - 4 "ZUM WASSERWERK-TEIL 1"



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

**0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

**1,0** maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

**II** maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**— — —** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**○** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

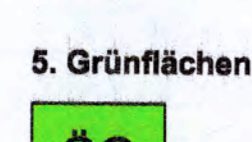
#### 4. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB)

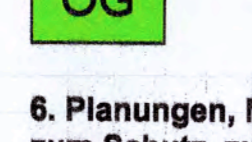
**—** Straßenbegrenzungslinie



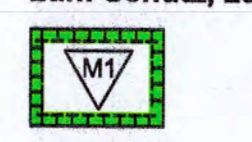
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"



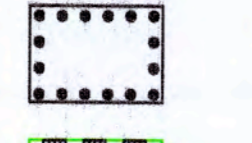
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), hier: Kennzeichnungen (mit Kennziffer) gem. Basiskarte der Altlastlagerungen im Stadtverband Saarbrücken und Kataster für Altlastlagerungen und Altstandorte des Saarländischen Landesamtes für Umweltschutz

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Baugebiet 1: Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, siehe Plan

Allgemein zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird die maximale Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI) mit 0,5 festgesetzt (siehe Plan).

Auf den Grundstücken, auf denen sich auf Grund der Grundstücksgröße die festgesetzte GRZ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erreichen lässt, gilt die sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Bebauungsdichte als Obergrenze.

##### 2.2 Geschossflächenzahl

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird die maximale Geschossflächenzahl im Mischgebiet (MI) mit 1,0 festgesetzt (siehe Plan).

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird im Mischgebiet (MI) die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

#### 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Mischgebiet (MI) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Plan).

#### 5. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sind in den Baugebieten untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 7. Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Plan).

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt (siehe Plan).

#### 8. Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche (OG) festgesetzt (siehe Plan). Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Ökologische Ausgleichsfläche".

#### 9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen (siehe Plan) festgesetzt:  
Fläche M 1: Anpflanzen von Sträuchern zur Bildung eines Waldsaumes. Anzupflanzen sind 800 Sträucher der in der Pflanzliste gekennzeichneten Waldstränder.  
Anpflanzung in Gruppen, Integration von gebüschfreien Sukzessionsbereichen

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Altlastgutachtens durch das Büro für angewandte Geowissenschaften, Fr. Dr. Tilly-Balz in 66352 Großrosseln, werden folgende Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Gelände- und Aushubarbeiten im Rahmen von Neubaumaßnahmen innerhalb des Mischgebietes MI sind fachtechnisch zu begleiten. Im Vorfeld sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Der innerhalb der Parzelle 97/25 (Altlast-Kennziffer 9010834F) festgestellte Ölschaden ist durch Aushub und Andienung an eine Bodensanierungsanlage zu sanieren.

#### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:  
Alle Stellplätze sind einzuzünnen. Je 5 Stellplätze ist 1 standortgerechter Hochstamm gem. der Pflanzliste anzupflanzen.

Alle nicht überbauten Flächen sind einzuzünnen. Auf diesen Flächen sind je 100 qm mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsrassen einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

#### 11. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf den festgesetzten Flächen der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Plan).  
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Innerhalb der Erhaltungsflächen im MI sind 100 Sträucher ergänzend anzupflanzen. Zufahrten zu den Bauflächen sind zulässig.

### II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

- Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dachziegeldeckungen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Plakettwände und Großflächenplakate, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind nicht zulässig.
- Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer sind zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung auf den Grundstücken bzw. eine komplette Einleitung in den Källerbach ist ebenfalls zulässig.

### III. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich werden Flächen, die in der Basiskarte der Altlastlagerungen im Regionalverband Saarbrücken und dem Kataster für Altlastlagerungen und Altstandorte des Saarländischen Landesamtes für Umweltschutz erfasst sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

### IV. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes (siehe Plan).

### V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Plan).

## PFLANZLISTE

\* = Landschaftsgehölze, Waldentwicklung, Waldsaum

BAUMARTEN: Hochstamm: StU 12 - 14 cm, 3 x x  
Heister: H 150 - 200 cm, 2 x x

Hochstamm Stellplätze: StU 14 - 16 cm

Acer campestre (Feldahorn), \*Acer platanoides (Spitzahorn), \*Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), \*Carpinus betulus (Hainbuche), \*Fagus sylvatica (Rothbuche), \*Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), \*Prunus avium (Vogelkirsche), \*Quercus robur (Stieleiche), \*Quercus petraea (Traubeneiche), \*Sorbus aucuparia (Eberesche), Taxus baccata (Eibe), \*Tilia cordata (Winterlinde), \*Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

STRAUCHARTEN: H 60 - 100 cm, 4 - 5 Triebe

\*Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), \*Corylus avellana (Hasel), \*Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn), \*Frangula alnus (Faulbaum), Ilex aquifolium (Stechpalme), \*Prunus spinosa (Schlehe), \*Rosa canina (Hundsrose), \*Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), \*Sambucus racemosa (Roter Holunder), \*Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

#### KLEETTERPFLANZEN:

Hedera helix (Efeu), Parthenocissus spp. (Wilder Wein-Arten), Lonicera spp. (Geißlartarten), Polygonum aupestri (Krötenrich), Clematis spp. (Waldrebarben), Rosa spp. (Kletterrosen)

## HINWEISE

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch geeignete Maßnahmen und Hilfsmittel (z.B. Verschulung mit Brettern und Bindedraht) zu schützen.

Das staatliche Konservatoramt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §§ 16 und 17 SdSchG bei Bodenfunden hin.

Das Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob in diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von ehemaligem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden muss.

Im Rahmen von baulichen Maßnahmen, die den Erdboden berühren oder in ihn eingreifen (z.B. jegliche Erdarbeiten, Flächenentwässerungen oder Gründungsarbeiten) ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) herbeizuführen, um Art und Ausmaß erforderlicher Untersuchungen, Maßnahmen und/oder die Entsorgung von kontaminierten Flächen festzulegen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Daher wird eine frühzeitige Überprüfung empfohlen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Källerbach eine neue wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WRG beim LUA zu beantragen ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 14.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 111 - 4 "Zum Wasserwerk" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 01.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung wurde vom 25.11.2004 bis 14.01.2005 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2004 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.06 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. II / 111 - 4, "Zum Wasserwerk Teil 1", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.04.2008 bis einschließlich 05.05.2008 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 26.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Die während des Verfahrens geäußerten Anregungen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 24.05.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10.06.2008 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 24.06.2008 den Bebauungsplan Nr. II / 111 - 4 "Zum Wasserwerk" für den Teil 1 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den 01.07.2008

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. II / 111 - 4 "Zum Wasserwerk, Teil 1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den 10.07.2008

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

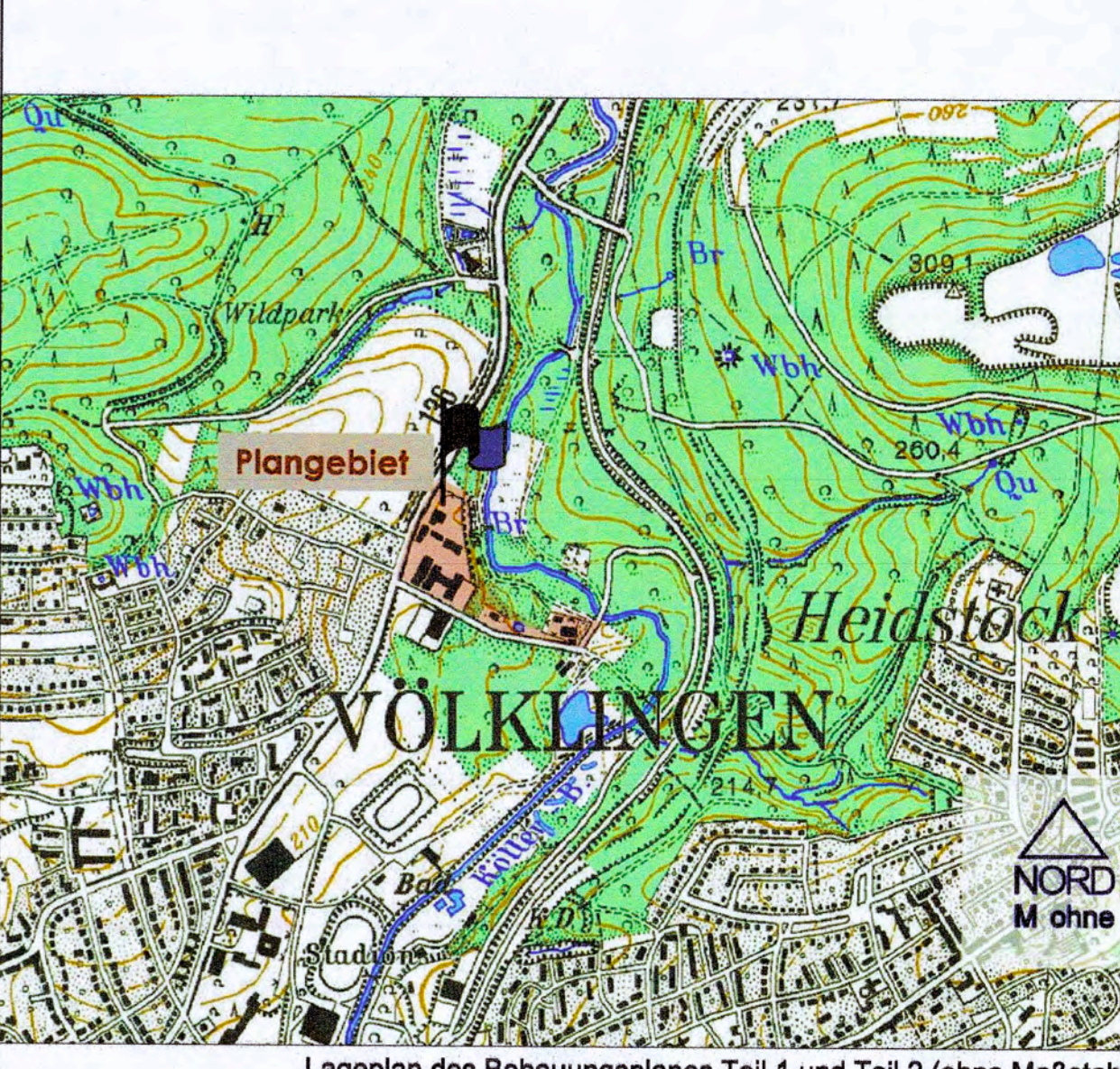
Völklingen, den 10.07.2008

Der Oberbürgermeister

## MITTELSTADT VÖLKLINGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. II / 111 - 4

### "ZUM WASSERWERK-TEIL 1"



Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Mittelstadt Völklingen Völklingen, Juni 2008



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) in der Fassung vom 19.03.1993 (Amtsbl. S. 364, ber. S. 462), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2004 (Amtsbl. S. 1550)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494)

§ 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2003 (Amtsbl. S. 2906)