

Gemeinde Riegelsberg

Bebauungsplan "Wohngebiet Auf dem Hahn"



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WR: Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - II/III: Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - : Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nutzungsschablone
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - hier: Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - o: öffentliche Grünfläche
 - p: private Grünflächen
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - RRB: hier: Regenrückhaltebecken und Pumpwerk
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - M1: Pflege und Entwicklung der vorhandenen Nasswiese, die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken ist zulässig; nicht vorrotet
 - M2: Pflege und Entwicklung der vorhandenen Nasswiesen
 - M3: Die Böschungen des RRB sind, soweit dies technisch möglich ist, zu bepflanzen. Die Fläche ist mit Regio-Saatgut anzulegen. Im RRB ist, soweit dies technisch möglich ist, eine Dauerstaubereich herzustellen; nicht vorrotet
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung von Hochstämmen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Korridor des tiefsten Punktes im Gelände, nicht eingemessen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 709) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 840)

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)

Kommunalaufstellungsgesetz (KStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Festgesetzt werden **Reine Wohngebiete (WR1 und WR2)** gemäß § 3 BauNVO
 - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
 - Zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Festgesetzt werden weiterhin Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO**
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:**
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
 - Für die Wohngebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Plan).
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (siehe Plan).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Bauweise**
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Wohngebieten eine offene sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Im WR ist eine Gebäudelänge sowohl von ≤ 50 m als auch ≥ 50 m zulässig. In den Wohngebieten WR1 und WA2 ist eine Grenzbebauung zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch 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 fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg festgesetzt.
 - Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
 - Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sie dient der Aufnahme, Retention und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Pumpwerkes zulässig. Die technischen Angaben/ Vorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Maßnahmenflächen" festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der Grünflächen sind Anlagenwege zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - M1 und M2: Die vorhandenen Nasswiesen sind zu pflegen und zu entwickeln.
 - M1: Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken ist zulässig.
 - M3: Die Böschungen des Beckens sind zu bepflanzen. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut zu begrünen. Im Becken sollte auf einer Teilfläche ein Dauerstaubereich geschaffen werden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Auf der festgesetzten Fläche ist zur Begrenzung des Übergangs zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung aus schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Feldahorn, Eiche oder Hainbuche) herzustellen.
 - Entlang der Hauptschließungsstraße sind Hochstämmen zu pflanzen. Die Standorte sind an den Ein- und Ausfahrten auszurichten.
 - Je 150 qm baulich nicht genutzter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter Hochstamm (Laubbäume, Baumqualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14/16) zu pflanzen.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 - Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.
 - Festsetzungen gem. 1a Abs. 3 BauGB**
 - Die externen Maßnahmen zur Kompensation des ökologischen Defizits werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 - Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Die technischen Angaben/ Vorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - Auf Nebengebäuden oder Gebäuden mit Flachdächern ist grundsätzlich eine Dachbegrünung vorzusehen. Auf Dachbegrünung kann dabei nur dort und in dem Umfang verzichtet werden, wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen vorgesehen und dauerhaft betrieben werden oder Dachfenster vorgesehen sind. Bei Dachbegrünungen ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet.
 - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

IV. HINWEISE

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Höhlenbäume sollten vor Fällung auf möglichen Besatz kontrolliert werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. SDSchG hingewiesen.

...weitere Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet auf dem Hahn" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ 2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom ____ bis einschl. ____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am ____.

Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat in seiner Sitzung am ____ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ 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 ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am ____.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Riegelsberg am ____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat am ____ den Bebauungsplan "Wohngebiet auf dem Hahn" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

Riegelsberg, den ____ Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Wohngebiet auf dem Hahn" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet auf dem Hahn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Riegelsberg, den ____ Der Bürgermeister



GEMEINDE RIEGELSBERG

"Wohngebiet Auf dem Hahn"

BEBAUUNGSPLAN

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Riegelsberg Völklingen, im Dezember 2019