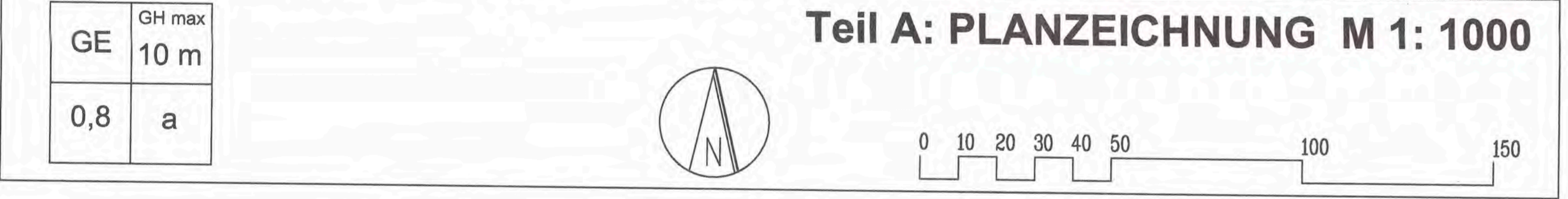


MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. II / 111 - 4 "ZUM WASSERWERK-TEIL 2"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Gebäudehöhe
3 GRZ bzw. Grundfläche
4 Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grünflächen

PG Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

B Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

X Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), hier: Kennzeichnungen (mit Kennziffer) gem. Basiskartei der Altablagerungen im Regionalverband Saarbrücken und Kataster für Altablagerungen und Altstandorte des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz

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 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauGB:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsleute sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
1. offene Lagerplätze, Schrottplätze,
2. Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textil und Schuhe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungstätten
- Die innere Erschließung des Plangebietes ist allgemein zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl**
Im Gewerbegebiet (GE) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Im Gewerbegebiet (GE) wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist jeweils das Straßenniveau auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Zulässig ist eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge von < 50 m als auch > 50 m.
- 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. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) allgemein zulässig.
- 6. Grünflächen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche (PG) festgesetzt (siehe Plan).
- 7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen (siehe Plan) festgesetzt:
Fläche M 1: Anpflanzen von Gehölzen zur Bildung eines Waldsaumes und Sicherung des Böschungsbereiches. Anzupflanzen sind 500 Sträucher und 20 Heister der in der Pflanzliste gekennzeichneten Waldrandarten. Anpflanzung in Gruppen, Integration von gehölzfreien Sukzessionsbereichen
- 2.** Gem. den weiteren Empfehlungen zur Vorgehensweise durch das Büro für angewandte Geowissenschaften in Großroseln (Januar 2007) werden entsprechend den Untersuchungsergebnissen folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt:
Bei Umnutzung oder Neunutzung ist für die Flurstücke 97/23, 97/24, 97/29, 97/30, und 97/31 die Verträglichkeit der Nutzung hinsichtlich Schadstoffbelastung des Bodens durch die jeweiligen Besitzer nachzuweisen. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen, die den Erdboden betreffen oder in ihn eingreifen (z.B. jegliche Erdarbeiten, Flächenentseelungen oder Gründungsarbeiten), ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde herbeizuführen, um Art und Ausmaß erforderlicher Untersuchungen, Maßnahmen und / oder die Entsorgung von kontaminierten Massen festzulegen.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Plan).
- Entlang der gekennzeichneten Flächen ist ein dicht bepflanzt Gehölzstreifen anzulegen. Anzupflanzen sind 800 Sträucher und 50 Heister. Zufahrten zu den Baufeldern sind zulässig. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind in die Neuplanung zu integrieren, soweit deren Gesundheitszustand dies zulässt. Der Flächenanteil an Ziergehölzen darf 15 % nicht übersteigen. Es sind die Gehölze der nebenstehenden Liste anzupflanzen.
- Folgende Dichte der Bepflanzung ist anzustreben: - Sträucher: 1,50 m x 1,50 m, - Heister: 2,00 m x 2,00 m.
- Alle Stellplätze sind einzugrünen. Je 5 Stellplätze ist 1 standortgerechter Hochstamm gem. der Pflanzliste anzupflanzen.
- Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrünen. Auf diesen Flächen sind je 100 qm mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsrasen einzudecken. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- Der Pflanzstreifen an der Püttlinger Straße darf für Zufahrten und Wege unterbrochen werden.
- 9. 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.

- II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (Örtliche Bauvorschriften)**
- 1.** Laucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dachelndeckungen sind nicht zulässig.
- 2.** Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Plakatwände und Großflächenplakate, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind nicht zulässig.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
1. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Geltungsbereich werden Flächen und Verdachtsflächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe Plan).
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

PFLANZLISTE

- * = Landschaftsgehölze, Waldentwicklung, Waldsaum
- BAUMARTEN:** Hochstamm: StU 12 - 14 cm, 3 x v
Heister: H 150 - 200 cm, 2 x v
- Hochstamm Stellplätze: StU 14 - 16 cm**
- Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), *Carpinus betulus (Hainbuche), *Fagus sylvatica (Rotbuche), *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 (eingriff. Weißdorn), *Frangula alnus (Faulbaum), Ilex aquifolium (Stechpalme), *Prunus spinosa (Schlehe), *Rosa canina (Hundrose), *Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa (Roter Holunder), *Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- KLETTERPFLANZEN:**
Hedera helix (Efeu), Parthenocissus spp. (Wilder Wein-Arten), Lonicera spp. (Geißlanttianen), Polygonum aubertii (Knöterlich), Clematis spp. (Waldrebenarten), Rosa spp. (Kletterrosen)

HINWEISE

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

Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes sind Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veräußerungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.

Das Oberbergamt für das Saarland 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 DSK macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet durch den in einer Tiefe von 120 m bis 320 m geführten Abbau in 2 Flözen bergbaulichen Einwirkungen unterliegt hat. Der letzte Abbau liegt über 75 Jahre zurück, zukünftiger Abbau ist nicht geplant.

Die deutsche Telekom weist darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Seltens der Bauauftrag für die Belange von Menschen mit Behinderungen der Mittelstadt Völklingen wird auf den Artikel 3, Absatz 3 Grundgesetz, den § 10 SGB I, den § 10 SGBG sowie die DIN 18024 als Bestandteil der LBO aufmerksam gemacht.

Die Kabel Deutschland GmbH macht auf Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens im Plangebiet aufmerksam. Sie weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut werden dürfen und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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 Bürger wurde am 08.12.2004 in Form einer Bürgerversammlung 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 24.05.2006 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. II/111-4 "Zum Wasserwerk Teil 2", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 10.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010 öffentlich ausgelegen (§ 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 03.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 05.10.2010 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 15.10.2010 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 05.10.2010 den Bebauungsplan Nr. II / 111 - 4 "Zum Wasserwerk Teil 2" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Völklingen, den 11.10.2010
Der Oberbürgermeister

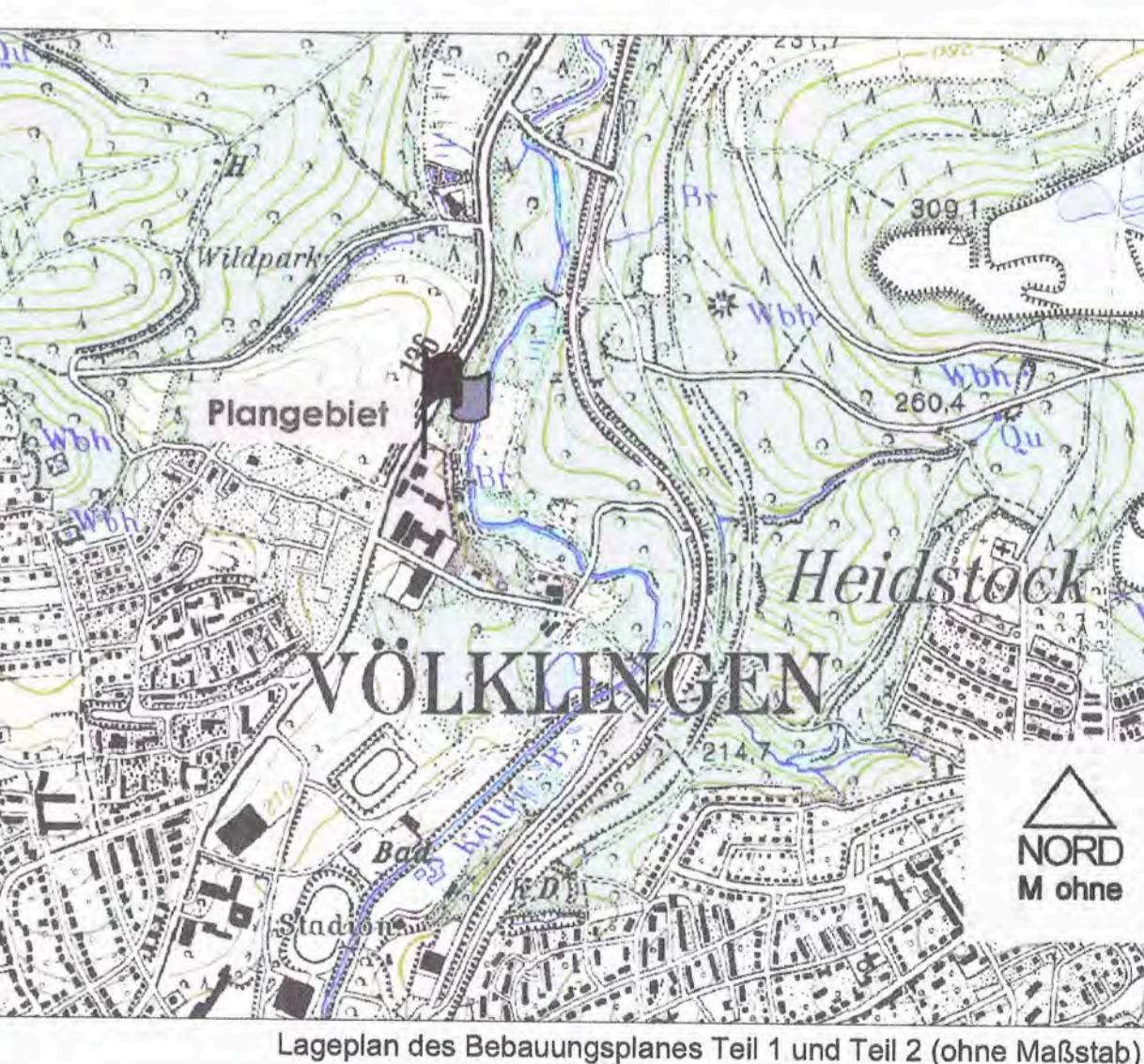
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. II / 111 - 4 "Zum Wasserwerk Teil 2", 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 Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den 11.10.2010
Der Oberbürgermeister

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. II / 111 - 4 "ZUM WASSERWERK-TEIL 2"



Lageplan des Bebauungsplanes Teil 1 und Teil 2 (ohne Maßstab)

Stand:
Satzung

Bearbeitet im Auftrag der Mittelstadt Völklingen
Völklingen, September 2010

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG