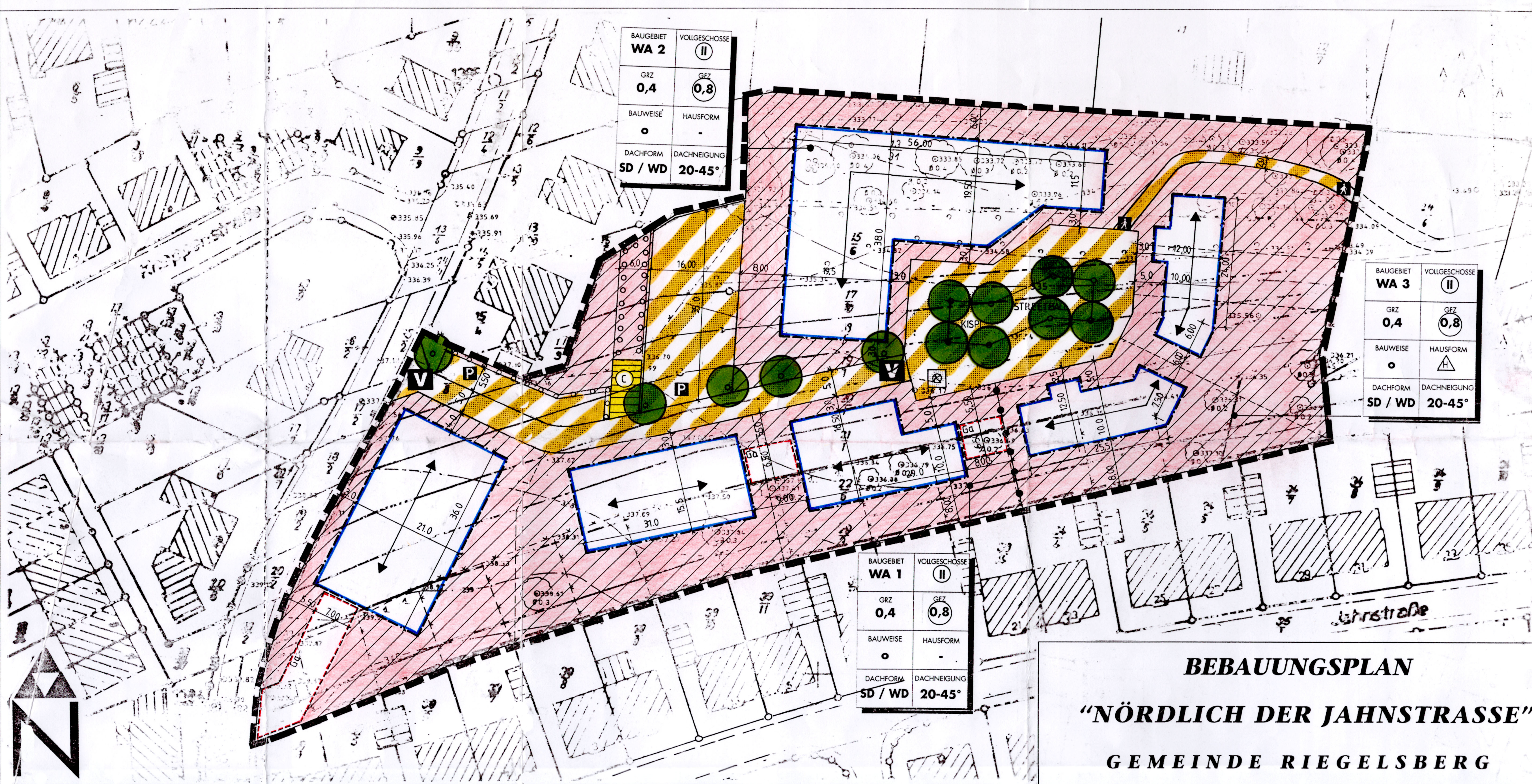


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER JAHNSTRASSE" GEMEINDE RIEGELSBERG

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	GEHTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 20 ABS. 2 BAUNVO)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 20 ABS. 2 BAUNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)
	OFFENE BAUWEISE HAUSGRUPPEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN HIER: FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN (GA) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH PAKEEN SPIELSTRASSE FUSS- UND RADWEG
	FLÄCHE ZUM AUFTRETEN VON RECYCLINGCONTAINERN
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN (§ 1 ABS. 4 BAUNVO)
	SATTELDACH, WALMDACH, FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)
	GRUNDSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)

1.2 grundsätzlich gilt

#### 2. Mass der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Geschossflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

#### 5. Stellung der baulichen Anlage

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

#### 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

#### 7. Räume für freie Berufe

#### 8. Nebenanlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

#### 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

#### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugbiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugbietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugbietes im Baugbiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan  
gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, hier zwingend 2 Vollgeschosse gem. LBO, siehe Plan

siehe Plan, im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung

Stellplätze sind nur zulässig:  
- innerhalb der hierfür im Plan vorgesehenen Flächen  
- im straßenseitigen Bereich der Grundstücksfläche, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen  
Garagen sind nur zulässig:  
- innerhalb der hierfür im Plan vorgesehenen Flächen  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten WA für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

gem. § 14 BauNVO Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugbiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugbiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainern.

siehe Plan, Erschließungsstraße: Die Erschließungsstraße ist als niveaugleiche Mischfläche in verkehrsberuhigter Form auszubauen. Der Straßenquerschnitt wird auf 5 m begrenzt.

Fuß- und Radweg: Der Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 2 m anzulegen und mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Spielstraße: Der zentrale Bereich (Wendehammer) ist als Spielstraße zu gestalten. In dieser Spielstraße sind Kinderspielflächen und eine Straßenballanlage zulässig.

Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig mit Rasengrsteinen, Rasenmatten oder breittüftigen Pflastersteinen zu befestigen.

Der Fuß- und Radweg ist aus o.g. Gründen mit einer wassergebundenen Decke auszugestalten.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,  
• Im Straßenraum wird das Anpflanzen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen festgesetzt. Für diese Maßnahmen sind standortgerechte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu wählen.  
• Im nordwestlichen Planungsbereich ist eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (Pflanzreife 1 x 2 m). In Abständen von 10 m ist ein standortgerechter Hochstamm in die Hecke zu integrieren.  
• Alle Stellplätze sind zu begrünen, je 3 Stellplätze ist ein Hochstamm (SKJ 12-14 cm) anzupflanzen.  
• Alle geschlossenen Fassadenflächen > 15 m<sup>2</sup> sind einzugrünen. Hierbei ist je 15 m<sup>2</sup> Wandfläche mind. 1 Kletterpflanze zu verwenden.  
• Alle Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind intensiv zu begrünen.  
• Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro 1 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum heimischer Art oder 3 Sträucher gem. nachfolgender Gehölzliste anzupflanzen.  
• Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.

Gehölzliste:

##### Bäume

Feldahorn  
Bergahorn  
Spitzahorn  
Nußbaum  
Rothkastanie  
Sommerlinde  
Winterlinde  
Eberesche  
diverse Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm)

##### Acer campestre

Syringa vulgaris  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Cornus mas  
Hipp. rhamnoides  
Ligustrum vulgare  
Viburnum opulus

##### Sträucher

Feldahorn  
Gemeiner Flieder  
Hainbuche  
Haselnuß  
Roter Hartriegel  
Kornelkirsche  
Santol  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Schneeball

erfolgreiche Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BAUGB.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

#### DACHFORM, DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

- Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.
- Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° festgesetzt.
- Es sind nur rote Ziegeln zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassergewinnung sind auf den Dächern zulässig

#### GARAGEN

- Die Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Garagen, die innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden, dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,60 m und eine Länge von 6,50 m nicht überschreiten
- Die Unterkellerung der Garagen im Grenzbereich ist zulässig

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

### HINWEISE

#### BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

#### BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung) vom 9. Mai 1986

#### DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher, wie Zisternen, Becken

und Staumulden empfohlen. In unmittelbarem Anschluß an Fallrohre der Dach- und Terrassenflächen lassen sich Niederschläge speichern und stehen so zur Brauchwassernutzung zur Verfügung.

#### MUNITIONSFUNDE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die einzelnen Grundstücke vom Kampfmittelräumdienst des Ministeriums des Innern abzusuchen.

#### BERGBAU

Da das Planungsgebiet innerhalb einer ehemaligen Eisenerzgewinnung liegt, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen früherer Bergbaus zu achten.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

• das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• das Maßnahmen- und Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbau im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

• die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 01. September 1996

• der § 12 des Kommunalverwaltungs-gesetzes (KStVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)

• das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 17. März 1978 (Amtsblatt des Saarlandes, 27/78), geändert am 14. Mai 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, 25/86)

• die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (BaumSchVO) vom 9. Mai 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, 22/86)

### VERFAHRENSVERMERKE

• Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 24.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Jahnstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen (§ 2 BauGB-MaßnahmenG)

Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 25.03.96 den Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen.

Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde vom 12.04.96 bis zum 10.05.96 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 04.04.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 24.06.96 über die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten, den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der TOB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.07.1996 bis einschließlich 08.08.1996 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. Juni 1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.1996 um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 16.09.1996 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Be-

denken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02. Okt. 1996 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 16.09.1996 den Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" als Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Riegelsberg, den 22. Okt. 1996 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 1 Abs. 2, Satz 2 BauGB-MaßnahmenG am 24.10.96 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr zur Genehmigung vorgelegt.

Riegelsberg, den 31. Dez. 1996 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße" wurde gem. § 1 Abs. 2, Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 21.12.96

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 25.11.96 ortsüblich bekannt gemacht (§12 BauGB).

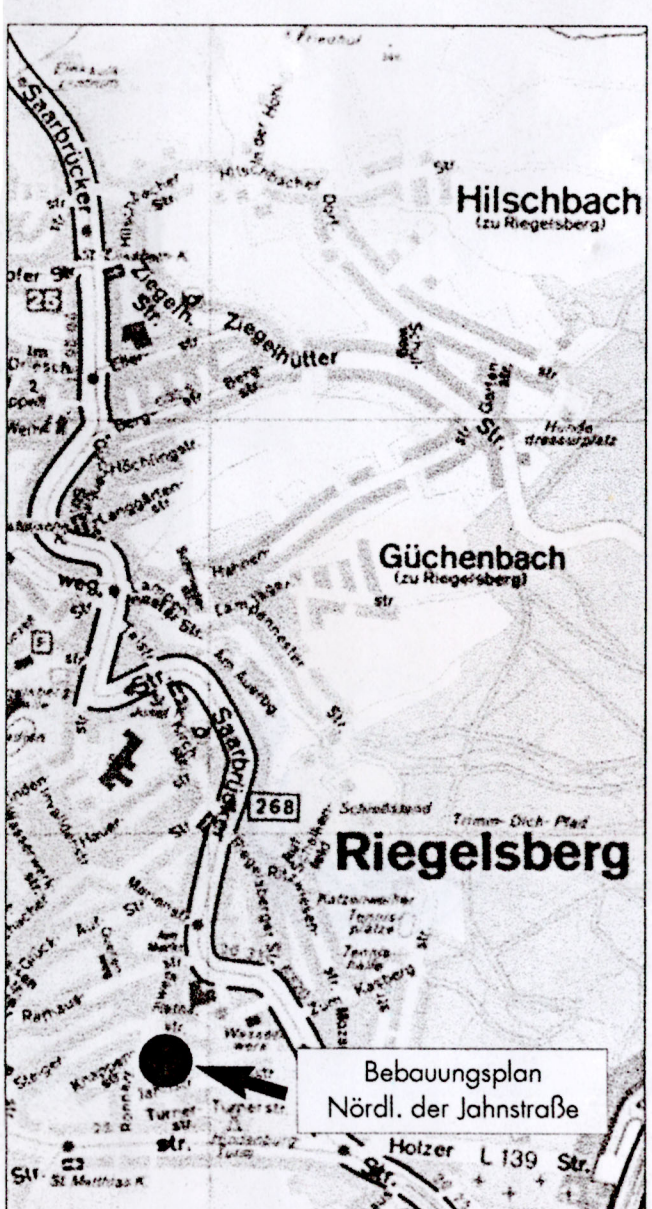
Riegelsberg, den 1. Dez. 1996 Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Nördlich der Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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 Entscheidungssprüchen hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am 25.11.96 in Kraft getreten.

Riegelsberg, den 1. Dez. 1996 Der Bürgermeister

### BEBAUUNGSPLAN

### "NÖRDLICH DER JAHNSTRASSE" GEMEINDE RIEGELSBERG



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIEGELSBERG

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. ANDREA LICHT

PLANEING: GISELA DEBOLD DIETER GEIGER

▲ DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERWALTUNG DER GEMEINDE RIEGELSBERG

▲ 17. SEPTEMBER 1996

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

M = 1 : 500

0

5

25

50