

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)**
 - a** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

 - 1 - Baugebiet
 - 2 - Grundflächenzahl
 - 3 - Zahl der Vollgeschosse
 - 4 - Bauweise
 - 5 - Zahl der Wohnungen pro Gebäude
 - 6 - nicht belegt
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - p, g** öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche
 - p** = private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Garten
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Regenrückhaltebecken und Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Pflege und Entwicklung der vorhandenen Nasswiesen
 - 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
 - Korridor des tiefsten Punktes im Gelände, nicht eingemessen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planischenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Art. 80 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Riegelsberg - Baumschutzsatzung - vom 01.01.2009

- ### 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:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 - Ausnahme: können zugelassen werden:
 - 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 - Festgesetzt wird weiterhin ein **Allgemeines Wohngebiet (WA1)** gemäß § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahme: können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 - Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 1. Tankstellen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
 - Für die Wohngebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Plan).
 - 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 Wohngebiete eine offene sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Im WA1 ist eine Gebäudelänge sowohl von 5,0m als auch 2,50m zulässig. In den Wohngebieten WR1 und WA 2 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.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - Es wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten WR1 und WR 2 je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Im WA1 ist je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 - Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 Meter eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb der Geltungsbereiches zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - 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 allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich geordnete 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 eingesperrt wird.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche 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 (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Maßnahmenfläche" festgesetzt. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der Grünflächen sind Anlagenver-, Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die innerhalb der Maßnahmenflächen vorhandenen Nasswiesen sowie die bachbegleitenden Strukturen des Hahnhümes sind zu pflegen und zu entwickeln. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken ist zulässig.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.
- HINWEISE**
 - Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
 - Vor Baubeginn sind ggf. vorbereitende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Die ggf. vorkommenden geschützten Arten sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen, oder durch Herstellung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld vor erheblicher Betroffenheit zu schützen. Eingriffe in den Boden in Bereichen mit grabbarem Untergrund sind zwischen Oktober und März unzulässig. Bäume sind vor Fällung auf Fledermausbesatz und Vogelstippen zu überprüfen.
 - Vor der Rodung von Gehölzstrukturen und dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u/o. 14 BNatSchG) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass Erdmassen von Standorten mit erkennbarem Bewuchs invasiver gebietsfremder Art nicht in der freien Landschaft weiter verwendet werden dürfen. Liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer invasiven Art im Sinne des Artikels 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 auf abzuräumenden Flächen oder auf Herkunftsfeldern für anzuleumende Bodenmassen vor, sind geeignete Maßnahmen zu treffen um die Einbringung oder Ausbreitung der invasiven Arten in die freie Landschaft zu verhindern.

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, 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.

Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenken gem. § 12 SDschG wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Es wird empfohlen das Baugelände vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Oberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten. Es wird auf die Vorhaben des BBodSchG hingewiesen.

Garagen und Carports sollten nach Möglichkeit im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Das Plangebiet befindet sich Bereich einer ehemaligen Eisenerzkuhlaus. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Die energie-Netzgesellschaft mbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsanlagen befinden. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der energie-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.

Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleistungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl für eine gemeinschaftliche Versickerungsanlage als auch für eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Umgehung der belebten Bodenzone eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG erforderlich wird.

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 Schadungsansprüchen hingewiesen worden.

Riegelsberg, den ____ Der Bürgermeister

GEMEINDE Riegelsberg

Bebauungsplan "Wohngebiet auf dem Hahn"

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Riegelsberg Völklingen, im Juni 2022 **M 1:1.000**