



Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

	WR	Reine Wohngebiete
	WA	Allgemeine Wohngebiete
	2 Wo	Höchstzahl der Wohnungen
	1.2	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ)
	0.4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ)
	II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	E	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Art d. bau Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	GRZ	Zahl der Vollgeschosse
	GFZ	Zahl der Wohnungen
	Baugrenze	Hauptfristrichtung
	Verkehrsfächen	Straßenbegrenzungslinie
	FW	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Elektrizität	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	unterirdisch: Abwasser A
	Grünflächen	Öffentliche Grünflächen
	ÖFFENTL	Private Grünflächen
	PRIVAT	Spielplatz
	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft	Wasserflächen
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Flächen für die Landwirtschaft
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für Schutzgebiete u. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	Landschaftsschutzgebiet
	L	Sonstige Planzeichen
	Ga	Flächen für Nebenanlagen (Garagen)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Aufschüttung	Abgrabung
	Abgrabung	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. der Bauleistungsverordnung -BauNVO-
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WR, Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO
 - WA, Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO
 - Baugebiete**
 - § 1 Abs. 3 BauNVO
 - § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Zulässige Anlagen**
 - Im Reinen Wohngebiet WR** gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA**
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Unzulässigkeit von Anlagen**
 - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse**
 - Im Reinen Wohngebiet WR** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA** u. § 20 Abs. 1 BauNVO
 - Grundflächenzahl GRZ**
 - § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - § 17 u. 19 BauNVO
 - Geschossflächenzahl GFZ**
 - § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - § 17 u. 20 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO
- Bauweise**
 - Im Reinen Wohngebiet WR und Allgemeinen Wohngebiet WA** ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt
 - Es sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
 - siehe Plan
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt
 - siehe Plan
- Stellung der baul. Anlage**
 - hier: Hauptfristrichtung gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 - siehe Plan
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - Garagen dürfen dort, wo entsprechende Flächen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.
 - Pro Einzelhaus sind Flächen für mind. 2 STP auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.
 - Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen zugelassen werden.
 - siehe Plan
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 - Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt
 - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Verkehrsfächen**
 - Die Straßen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt
 - siehe Plan
- Versorgungsflächen**
 - hier: Trafostation der KEW
 - siehe Plan
- Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen**
 - hier: Abwasserleitungen
 - siehe Plan
- Öffentliche/private Grünflächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Im südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Bolzplatz festgesetzt
 - private Grünflächen**
 - Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB festgesetzt
 - siehe Plan
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.
 - Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - M1, naturraumtypische Bepflanzung mit Gehölzen feuchter Standorte
 - M2 Initialpflanzung mit Gehölzen und ungelentete Sukzession
 - M3 Anlage Spielplatz mit Rasenflächen und hohem Gehölzanteil
 - M4 Bepflanzung des Hanges mit naturraumtypischen und heimischen Gehölzen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Bindung für Bepflanzung**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - in Anwendung des § 8 BNatSchG

hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung

Außerdem sind im südlichen Plangebiet Flächen festgesetzt mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der KEW. Hierdurch soll die Erreichbarkeit des Spielplatzes und der Trafostation gewährleistet werden.

siehe Plan

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen

- * pro Grundstück sind mind. 1 Laubbaumhochstamm und 1 Obstbaumhochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, desweiteren sind mind. 10 einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen
- * entlang der Grundstücksgrenzen (siehe Plan) sind in einem 5 m breiten Streifen standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

- Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)**
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus hippocastanum
 - Betula pendula
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Tilia cordata
 - Quercus robur
 - Ulmus carpinifolia
 - Juglans regia

In öffentlichen und privaten Grünflächen:
Möhlbirnen und Möhläpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten z.B. Gewürzblumen, Bismarck, Zäbergrün und Goldparmäne
- Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)**
 - Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus intermedia
 - Prunus padus
 - Betula verrucosa
 - Populus tremula
- Sträucher**
 - Cornus sanguinea
 - Fraxinus alnus
 - Salix caprea
 - Salix purpurea
 - Corylus avellana
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Rhamnus catharticus
 - Eunonymus europaeus
 - Sambucus racemosa
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
 - Viburnum lantana
 - Crataegus monogyna
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
- Hecken**
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cornus mas
 - Ligustrum vulgare
 - Buxus sempervirens

- Wasserflächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 - § 9 Abs. 7 BauGB

hier: offener Graben

siehe Plan

Hinweise:

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kriegsmunition anzutreffen ist.

Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen, der Polizeidienststelle oder dem Ministerium des Innern -Kampfmittelräumdienst- zu melden.

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) 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 Bauleistungsverordnung (BauNVO)** 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 die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), geändert vom 27. März 1996 (BGBl. I S. 58)
- die Baordnung für das Saarland (LBO)** durch Gesetz Nr. 1387 vom 19. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt S. 721) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- das Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeureg G)** vom 25. März 2002 (BGBl. Jahrgang 2002 Teil I Nr. 22, S. 1193)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 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 das Gesetz vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 1998, S.308)

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen Außenstelle Neunkirchen

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. (§ 1 Abs. 2 -PlanzV 90)

Neunkirchen, den

Verfahren

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.06.04 bis einschließlich 02.07.04 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuweisen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.05.04 mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den

(Decker) Oberbürgermeister

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 08.09.04 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiernit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den

(Decker) Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 20.09.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

(Decker) Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

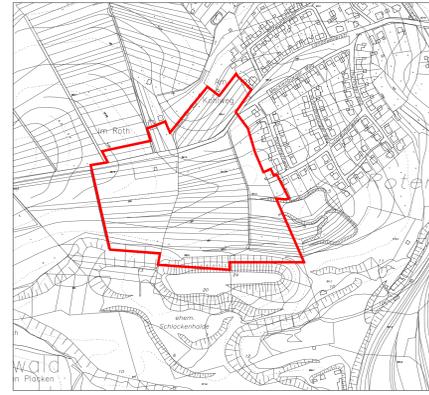
BEBAUUNGSPLAN NR. 60

ROTENBERG

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN



M. 1:5 000