



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

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo 1,2 0,4 II	Höchstzahl der Wohnungen Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ) Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nutzungsschablone
	Baugrenze
	Hauptfrichtung
	Verkehrsfächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
	unterirdisch: Abwasser A
	Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Flächen für Nebenanlagen (Garagen)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Aufschüttung
	Abgrabung
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO	* WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO siehe Plan
1.1.1 Baugebiete § 1 Abs. 4 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA
1.1.2 Zulässige Anlagen	1. Wohngebäude 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
1.1.3 Unzulässigkeit von Anlagen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA II siehe Plan
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO u. § 20 Abs. 1 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA II 0,4 als Höchstgrenze siehe Plan
1.2.2 Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA II 0,4 als Höchstgrenze siehe Plan
1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA II 1,2 als Höchstgrenze siehe Plan
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt Es sind Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig und in Teilbereichen Doppelhäuser siehe Plan
2.1 Bauweise	Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt siehe Plan
2.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	hier: Hauptfrichtung gem. § 23 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO siehe Plan
2.3 Stellung der baul. Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Garagen dürfen dort, wo entsprechende Flächen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Pro Einzel- und Doppelhaushalte sind Flächen für mind. 2 STP auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen zugelassen werden. siehe Plan
3. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt siehe Plan
4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Die Straßen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt siehe Plan
5. Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11	hier: Abwasserleitungen siehe Plan
6. Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	* private Grünflächen Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt siehe Plan
7. Öffentliche/private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung. siehe Plan
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahren, Umfahnen 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
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Bindung für Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG	siehe Plan
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung § 9 Abs. 7 BauGB	

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsortnung)	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Betula pendula Fraxinus excelsior Prunus avium Tilia cordata Quercus robur Ulmus carpinifolia Juglans regia	Spitzahorn Bergahorn Rosskastanie Sandbirke Esche Vogelkirsche Winterlinde Stieleiche Feldulme Walnuss
2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsortnung)	Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Prunus padus Betula verrucosa Populus tremula	Feldahorn Schwarzerle Hainbuche Eberesche Schwedische Mehlbeere Traubenkirsche Birke Zitterpappel
3. Sträucher	Cornus sanguinea Frangula alnus Salix caprea Salix purpurea Cornus avallana Lonicera xylosteum Rosa canina Rosa rubiginosa Rhamnus catharticus Euonymus europaeus Sambucus racemosa Sambucus nigra Viburnum opulus Viburnum lantana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa	Bluthartriegel Faulbaum Salweide Faululme Haselnuss Heckenkirsche Hundsrose Weinrose Kreuzdorn Pfaffentüchchen Roter Holunder Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Schneeball Wolliger Schneeball Eingriffeliger Weißdorn Liguster Schiehe
4. Hecken	Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Ligustrum vulgare Buxus sempervirens	Feldahorn Hainbuche Hartnagel Liguster Buchsbaum

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 Ordnungsdienst der Kreisstadt Neunkirchen, der Polizeidienststelle oder dem Ministerium des Innern -Kampfmittelräumdienst- zu melden.

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224) m.W.v. 10.05.2005
- die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479)
- die saarländische Landesbauordnung (LBO) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtl. Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331)
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff)
- das Saarländische Straßengesetz, Gesetz Nr. 808 vom 17.12.1964 in der Fassung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 969), zuletzt geändert am 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130)
- das Saarländische Abfallgesetz (SAbfG) vom 03. Juni 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 982 und vom 03. Juli 1996 S. 762, 973)

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und 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 19.06.07

Verfahren

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.03.07 bis einschließlich 16.04.07 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus- gelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 28.02.07 mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 24.05.07 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Neunkirchen, den 19.06.07	Neunkirchen, den 19.06.07
(Decker) Oberbürgermeister	(Decker) Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 13.06.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den 19.06.07

(Decker)
Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

ROTENBERG

Vereinfachte Änderung

M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

22.02.2007