

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

2 Wo 1,2 0,4 II	Höchstzahl der Wohnungen Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ) Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
--------------------------	--

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

Art d. bau. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ

Bauweise	Zahl der Wohnungen



Baugrenze



Hauptfirstrichtung



Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



FW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Feldwirtschaftsweg

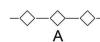


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



unterirdisch: Abwasser A



Grünflächen



ÖFFENTL. Öffentliche Grünflächen



PRIVAT Private Grünflächen



Spielplatz



Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen



Flächen für die Landwirtschaft und Wald

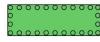
Flächen für die Landwirtschaft



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 mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



Flächen für Schutzgebiete u. Schutzobjekte im Sinne des
Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen



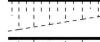
Flächen für Nebenanlagen (Garagen)



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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. der Baunutzungsverordnung -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

1.1.1 Baugebiete

* WR, Reines Wohngebiet

gem. § 3 BauNVO

§ 1 Abs. 3 BauNVO

§ 1 Abs. 4 BauNVO

gem. § 4 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Reinen Wohngebiet WR

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

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

Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3

Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sport-

liche 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

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Reinen Wohngebiet WR

II

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

II

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§§ 17 u. 19 BauNVO

0,4 als Höchstgrenze

§§ 17 u. 19 BauNVO

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

Im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§§ 17 u. 20 BauNVO

1,2 als Höchstgrenze

§§ 17 u. 20 BauNVO

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

2.1 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

2.2 Überbaubare Grundstücksf lächen

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt

siehe Plan

2.3 Stellung der baul. Anlage

hier: Hauptfachrichtung

gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

3. 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 zu-

gelassen werden.

siehe Plan

4. 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

5. Verkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich werden als Straßen-

verkehrsfläche festgesetzt

siehe Plan

6. Versorgungsflächen

hier: Trafostation der KEW

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

siehe Plan

6.1 Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen

hier: Abwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan

7. Öffentliche/private Grünflächen

* öffentliche Grünflächen

Im südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grün-

fläche 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

8. 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 ungelenkte

Sukzession

M3 Anlage Spielplatz mit Rasenflächen und hohem

Gehölzanteil

M4 Bepflanzung des Hanges mit naturraumtypischen

und heimischen Gehölzen

siehe Plan

9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeleitigung.
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.

10. **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

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 Pfianzliste zu pflanzen, desweitern 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)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

In öffentlichen und privaten Grünflächen:
Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten
Sorten z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne

2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Feldahorn
Schwarzerle
Hainbuche
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Traubenkirsche
Birke
Zitterpappel

3. Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

4. Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum

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

Hinweise:

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kriegsmunition anzu treten 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
 - * **die Baunutzungsverordnung (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 Wohnraumland 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
 - * **die Bauordnung 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
 - * **der § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG)**
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 Neuregelung 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-Immissionschutzgesetz - BlmSchG)** 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 29. Januar 1990 (BGBl. I S. 144) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 269)

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 jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt. 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

Satzungsbeschuß

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

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den

(Decker)
Oberbürgermeister

(Decker)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß ist am 20.09.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

(Decker)
Oberbürgermeister

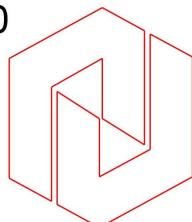
KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

RO滕BERG

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5 000

