





























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

Art der baulichen Nutzung							
	Reine Wohngebiete						
	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						
<table><tr><td>Art d. baul. Nutzung</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Zahl der Wohnungen</td></tr></table>	Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Zahl der Wohnungen	Nutzungsschablone
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse						
GRZ	GFZ						
Bauweise	Zahl der Wohnungen						
	Baugrenze						
	Hauptfirstrichtung						
Verkehrsflächen							
							
	Straßenbegrenzungslinie						
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg						
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen							
							
	Elektrizität						
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen							
	unterirdisch: Abwasser A						
Grünflächen							
							
	Öffentliche Grünflächen						
	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	
	§ 1 Abs. 3 BauNVO	* WR, Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
	§ 1 Abs. 4 BauNVO	* WA, Allgemeines Wohngebiet 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	
	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
	§ 1 Abs. 5 BauNVO	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	
	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR II
	u. § 20 Abs. 1 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA II
		siehe Plan
1.2.2	Grundflächenzahl GRZ	
	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA
	§§ 17 u. 19 BauNVO	0,4 als Höchstgrenze
		siehe Plan
1.2.3	Geschossflächenzahl GFZ	
	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA
	§§ 17 u. 20 BauNVO	1,2 als Höchstgrenze
		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 Grund- stücksflächen	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt
		siehe Plan
2.3	Stellung der baul. Anlage	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	hier: Hauptfirstrichtung gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
		siehe Plan
3.	Flächen für Stellplätze und Garagen	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	Garagen dürfen dort, wo entsprechende Flächen fest- gesetzt 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	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt
5.	Verkehrsflächen	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Die Straßen im Geltungsbereich werden als Straßen- verkehrsfläche festgesetzt
		siehe Plan
6.	Versorgungsflächen	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	hier: Trafostation der KEW
		siehe Plan
6.1	Führung von Versorgungs- anlagen u. Leitungen	
	§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB	hier: Abwasserleitungen
		siehe Plan
7.	Öffentliche/private Grünflächen	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	* 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 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt
		siehe Plan
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs in die Land- schaft 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

9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung. Außerdem sind im südlichen Plangebiet Flächen fest-gesetzt mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der KEW. Hierdurch soll die Erreichbar-keit des Spielplatzes und der Trafostation gewährleistet werden. siehe Plan
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Bindung für Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG	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 standortrechte 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	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus exelsior	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)

Acer campestre	Feldahorn
Ainus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Betula verrucosa	Birke
Populus tremula	Zitterpappel

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylius avallena	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

11.	Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	hier: offener Graben
12.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan

Hinweise:

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht aus-geschlossen 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
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Er-leichterung 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 Dar-stellung 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 Kommunal selbstverwaltungsgesetzes (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 Landschafts-pflege 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 Luftverunrein-igungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - 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.306)

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 aus-
gelegen. 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

Satzungsbeschluß

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

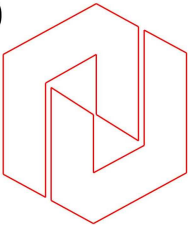
Inkrafttreten

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

