

Planzeichenerläuterung

der vereinfachten Änderung

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

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

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

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Art d. bau Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Wohnungen

 Baugrenze

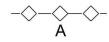
 Hauptförlrichtung

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Feldwirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

 A

unterirdisch:
Abwasser A

Grünflächen

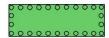
 ÖFFENTL.

Öffentliche Grünflächen

 PRIVAT

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 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 * WA, Allgemeines Wohngebiet
§ 1 Abs. 4 BauNVO
gem. § 4 BauNVO
siehe Plan
 - 1.1.2 Zulässige Anlagen 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 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
 - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse Im Allgemeinen Wohngebiet WA
II
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
u. § 20 Abs. 1 BauNVO
siehe Plan
 - 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ Im Allgemeinen Wohngebiet WA
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,4 als Höchstgrenze
§§ 17 u. 19 BauNVO
siehe Plan
 - 1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ Im Allgemeinen Wohngebiet WA
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 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 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
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
siehe Plan
 - 2.3 Stellung der baul. Anlage hier: Hauptfirstrichtung
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
siehe Plan
 3. Flächen für Stellplätze und Garagen Die Garagen dürfen dort, wo entsprechende Flächen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.
Pro Einzel- und Doppelhaushälfte sind Flächen für mind. 2 STP auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.
Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen zugelassen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 BauNVO
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 Straßenverkehrsfläche festgesetzt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11
siehe Plan
 6. Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen hier: Abwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
siehe Plan
 7. Öffentliche/private Grünflächen * private Grünflächen
Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
siehe Plan
 8. 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 Abwasserbeseitigung.
siehe Plan
 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Bindung für Bepflanzung 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, des Weiteren 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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
in Anwendung des § 8 BNatSchG
 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
siehe Plan

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 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)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlibeere
Prunus padus	Traubkirsche
Betula verrucosa	Birke
Populus tremula	Zitterpappel

3. Sträucher

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

4. Hecken

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

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 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 Baunutzungsverordnung (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 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
- * 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 Kommunalselfverwaltungsgesetzes (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 - BlmSchG) 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 Neufassung 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 Straßen gesetz, 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. 782, 973)

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 **19.06.07**

Verfahren

Öffentliche Auslegung

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 jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **28.02.07** mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den **19.06.07**

Satzungsbeschuß

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**

(Decker)
Oberbürgermeister

(Decker)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß ist am **13.06.07** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den **19.06.07**

(Decker)
Oberbürgermeister

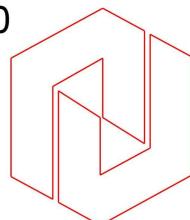
KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

ROtenberg

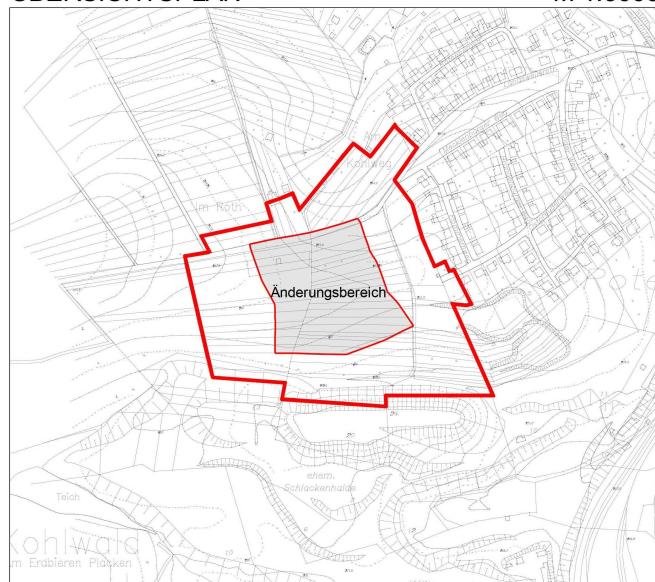
Vereinfachte Änderung

M. 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



22.02.2007