

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

|   |  |
|---|--|
|   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   |
| <div>WA</div>   | Allgemeines Wohngebiet   |
|   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   |
| <div>2 Wo<br/>1,2<br/>0,4<br/>II</div>  | Höchstzahl der Wohnungen<br>Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ)<br>Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ)<br>Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |
|   | <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>   |
| <div>E</div>  | nur Einzelhäuser zulässig  |
| <div>Ed</div>   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |
| <div><div><div>Art d. baul. Nutzung</div><div>GRZ</div><div>Bauweise</div></div><div><div>Zahl der Vollgeschosse</div><div>GFZ</div><div>Zahl der Wohnungen</div></div></div> | Nutzungsschablone  |
| <div></div>   | Baugrenze  |
| <div></div>   | Hauptfährstrichtung  |
|   | <b>Verkehrsflächen</b>   |
| <div></div>   | Straßenbegrenzungslinie  |
| <div>FW</div>   | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Feldwirtschaftsweg   |
|   | <b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>  |
| <div></div>   | unterirdisch:<br>Abwasser A  |
|   | <b>Grünflächen</b>   |
| <div>ÖFFENTL.</div>   | Öffentliche Grünflächen  |
| <div>PRIVAT</div>   | Private Grünflächen  |
|   | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>                 |
| <div></div>   | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  |
|   | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |
| <div>Ga</div>   | Flächen für Nebenanlagen (Garagen)   |
| <div></div>   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  |
|   | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind                               |
| <div></div>   | Aufschüttung   |
| <div></div>   | Abgrabung  |
| <div></div>   | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung   |
| <div></div>   | 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<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO   |   |
| 1.1.1 | Baugebiete<br>§ 1 Abs. 4 BauNVO  | * WA, Allgemeines Wohngebiet<br>gem. § 4 BauNVO<br><br>siehe Plan   |
| 1.1.2 | Zulässige Anlagen  | Im Allgemeinen Wohngebiet WA<br>1. Wohngebäude<br>2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften<br>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke   |
| 1.1.3 | Unzulässigkeit von Anlagen<br>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO<br>§ 1 Abs. 5 BauNVO   | Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig<br>Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes   |
| 1.2   | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO   |   |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse<br>§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO<br>u. § 20 Abs. 1 BauNVO  | Im Allgemeinen Wohngebiet WA<br>II<br><br>siehe Plan  |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl GRZ<br>§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO<br>§§ 17 u. 19 BauNVO   | Im Allgemeinen Wohngebiet WA<br>0,4 als Höchstgrenze<br><br>siehe Plan  |
| 1.2.3 | Geschossflächenzahl GFZ<br>§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO<br>§§ 17 u. 20 BauNVO  | Im Allgemeinen Wohngebiet WA<br>1,2 als Höchstgrenze<br><br>siehe Plan  |
| 2.    | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO  |   |
| 2.1   | Bauweise   | Im Allgemeinen Wohngebiet WA<br>ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt<br>Es sind Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig und in Teilbereichen Doppelhäuser<br><br>siehe Plan   |
| 2.2   | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   | Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt<br><br>siehe Plan   |
| 2.3   | Stellung der baul. Anlage<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  | hier: Hauptfirstrichtung<br>gem. § 23 Abs. 1 BauNVO<br><br>siehe Plan   |
| 3.    | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br>i.V.m. § 12 BauNVO  | Garagen dürfen dort, wo entsprechende Flächen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.<br>Pro Einzel- und Doppelhaushälfte sind Flächen für mind. 2 STP auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.<br>Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen zugelassen werden.<br><br>siehe Plan   |
| 4.    | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB   | Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt   |
| 5.    | Verkehrsflächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 11   | Die Straßen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt<br><br>siehe Plan   |
| 6.    | Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen<br>§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB  | hier: Abwasserleitungen<br><br>siehe Plan   |
| 7.    | Öffentliche/private Grünflächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB   | * private Grünflächen<br>Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt<br><br>siehe Plan  |
| 8.    | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB | hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung.<br><br>siehe Plan   |
| 9.    | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Bindung für Bepflanzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB<br>in Anwendung des § 8 BNatSchG   | Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen<br><br>* pro Grundstück sind mind. 1 Laubbaumhochstamm und 1 Obstbaumhochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, desweiteren sind mind. 10 einheimische standortrechte Sträucher anzupflanzen<br>* 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 |
| 10.   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung<br>§ 9 Abs. 7 BauGB   | siehe Plan  |

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten  
(Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum

Betula pendula

Fraxinus exelsior

Prunus avium

Tilia cordata

Quercus robur

Ulmus carpinifolia

Juglans regia

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

2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

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

Coryllus avallena

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Rhamnus catharticus

Euonymus europaeas

Sambucus racemosa

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Bluthartriegel

Faulbaum

Salweide

Purpurweide

Haselnuss

Heckenkirsche

Hundsrose

Weinrose

Kreuzdorn

Pfaffenhütchen

Roter Holunder

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Schneeball

Wolliger Schneeball

Eingrifflicher Weißdorn

Liguster

Schlehe

4. Hecken

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus mas

Ligustrum vulgare

Buxus sempervirens

Feldahorn

Hainbuche

Hartriegel

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 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 Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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 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 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. 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 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. 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

(Decker)  
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß

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

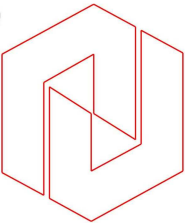
Inkrafttreten

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

