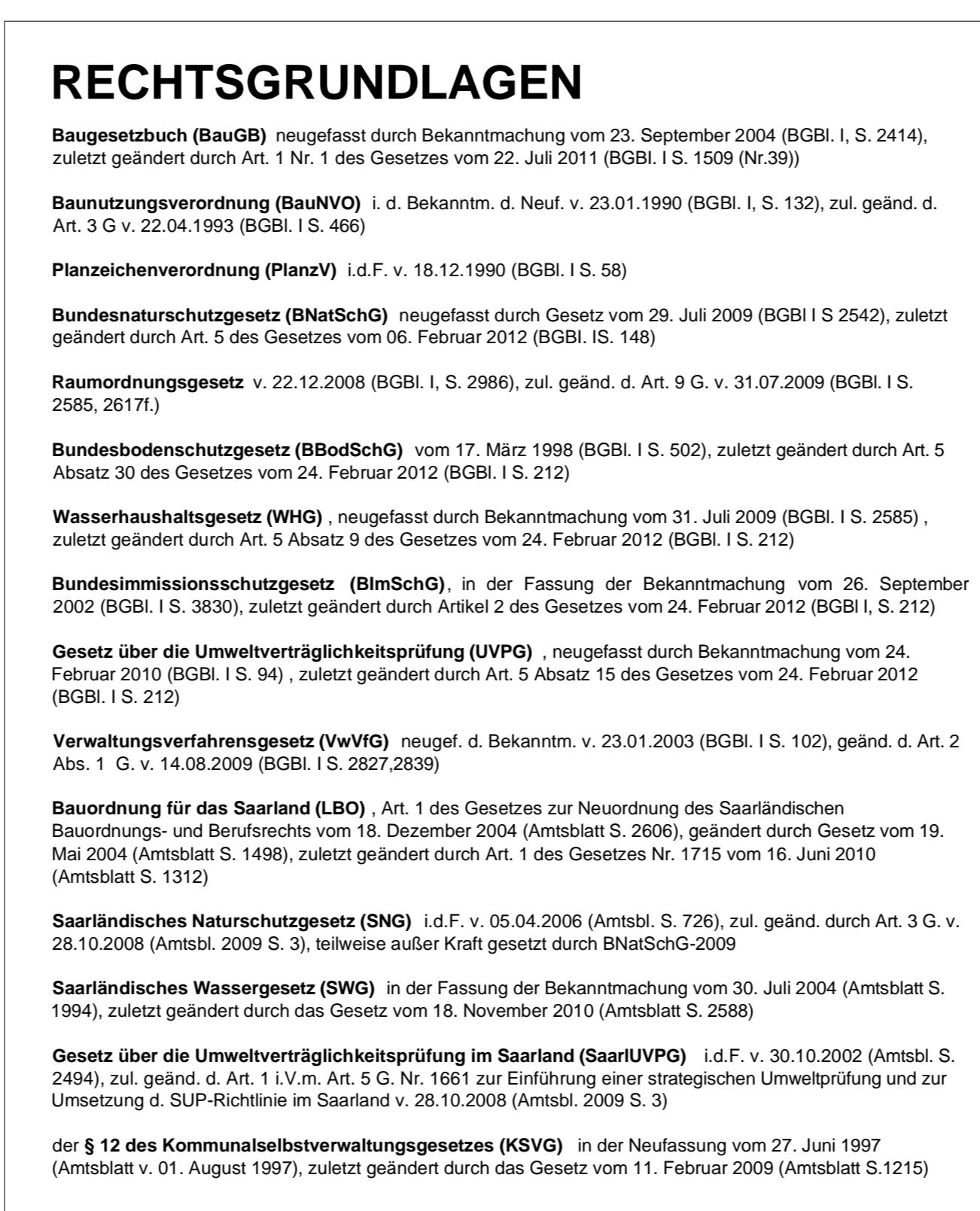
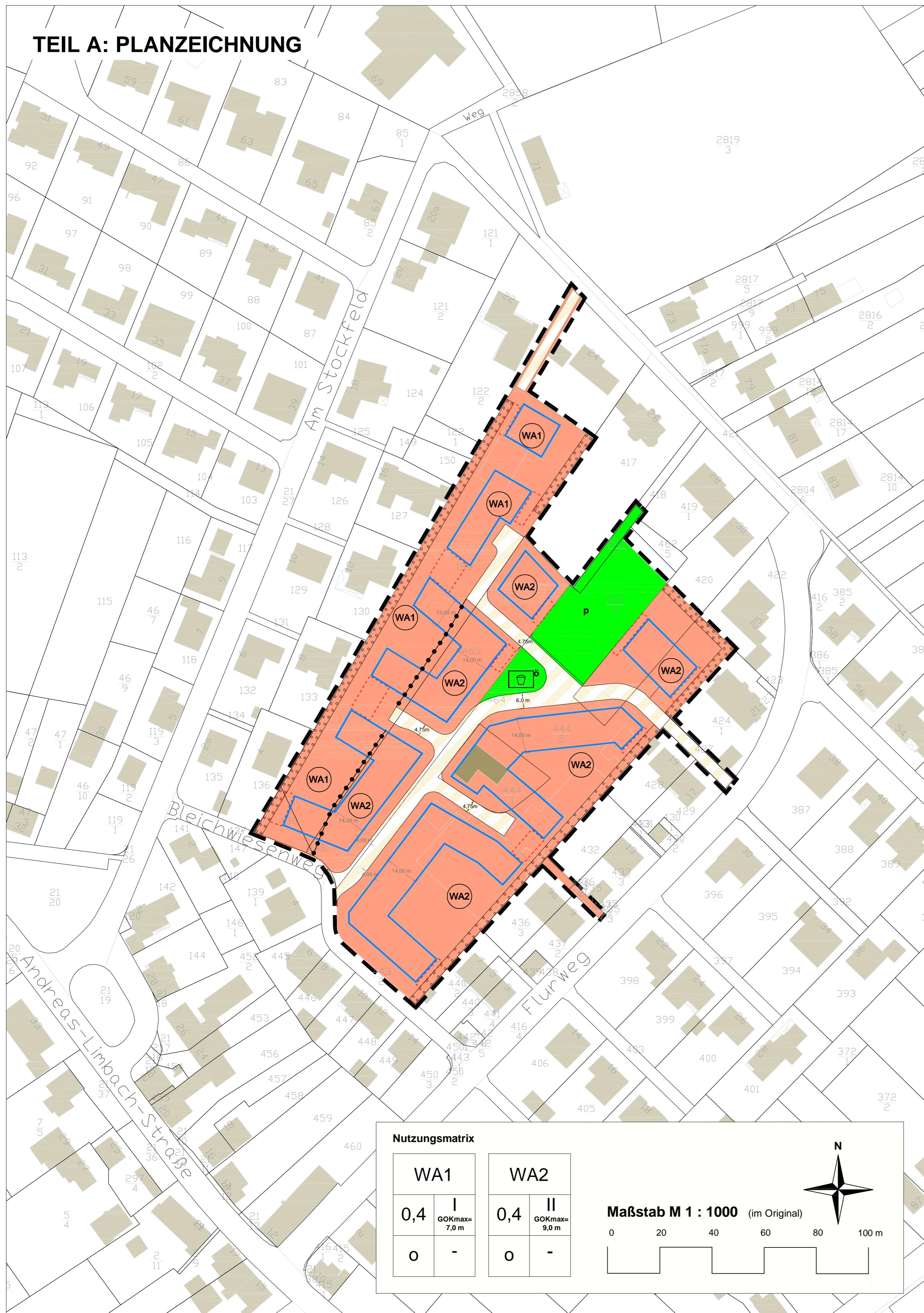


# KREISSTADT NEUNKIRCHEN - STADTTEIL KOHLHOF

## 3.TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "STOCKFELD"



## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
  - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmeweise können zugelassen werden:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Grundflächenzahl**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.
  - Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**  
Gem. § 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im WA1 mit I und im WA2 mit II als Höchstmaß festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudeoberkanne von 7 m im WA1 und von 9 m im WA2 bezogen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.
  - Bauweise**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
  - Überbaubare Grundstücksflächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Anzahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
  - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
  - Stellplätze und Garagen**  
Stellplätze, Garagen und Carports sowie ihre Zufahrten sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür vorgesehenen Flächen allgemein zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, wobei die Aufstellflächen vor den Garagen nicht angerechnet werden. Die erforderlichen Stellplätze können als Garagenplätze oder offene Stellplätze angelegt werden.
  - Grünflächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen (hier: Hausgärten) und eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO wird festgesetzt, dass je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Hochstamm anzupflanzen ist. Ferner werden entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, die der Eingrundung des Baugebietes mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern dienen.
  - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**  
Niederschlagswasser  
Gemäß Saarländisches Wassergesetz, § 49 a "Beseitigung von Niederschlagswasser" und den örtlichen Bauvorschriften soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen genutzt und/oder vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden (z. B. Flächenversickerung, Muldenversickerung), soweit dieses dem Nutzungsbereich des Grundstückes möglich ist. Unterlieger dürfen durch den Betrieb und die Unterhaltung von Versickerungsanlagen nicht geschädigt werden. Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist auf der Grundlage tatsächlicher Bodendurchlässigkeitsbewerte nachzuweisen. Sollten vom öffentlichen Wasserkanal getrennte Versickerungsanlagen nicht realisiert und beworben werden können, müssen die Niederschlagswasser befestigten Flächen auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserzisternen zwischenspeichernd und über ein Drosselorgan in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Der sicherzustellende, nachzuweisende Drosselabfluss darf dabei maximal 0,70 l/s betragen. Das vorzuhaltende Speichervolumen 10 cbm. Zisternen sind technisch geringhängt einzurichten, dass nach Regenereignissen eine automatische Entleerung bis auf das Niveau der getrennten privaten Nutzungswünsche erfolgen kann und das Speichervolumen von 10 cbm wieder zur Verfügung steht. Kombinationen aus Maßnahmen zur Versickerung und Zwischenspeicherung sind möglich, wenn der maximale Drosselabfluss eingehalten wird. Die auszuführende Art der Regenwasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung vorgenannter Randbedingungen nachzuweisen.
  - NACHRÄLTICHE ÜBERNAHME** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB  
Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 06.03.1986 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes "Hirschberg und Kasbruchtal" (C24).
  - FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 7 BauGB  
Der Planbereich des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan
  - HINWEISE**  
Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung erfolgen muss.  
Die KEW, Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung erfolgen muss.  
Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz weist darauf hin, dass im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen deren Konformität mit den jeweiligen Anforderungen des Grund- und Trinkwasserschutzes im Einzelfall zu überprüfen ist.  
Das Landeskriminallamt weist darauf hin, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Das Landeskriminallamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

