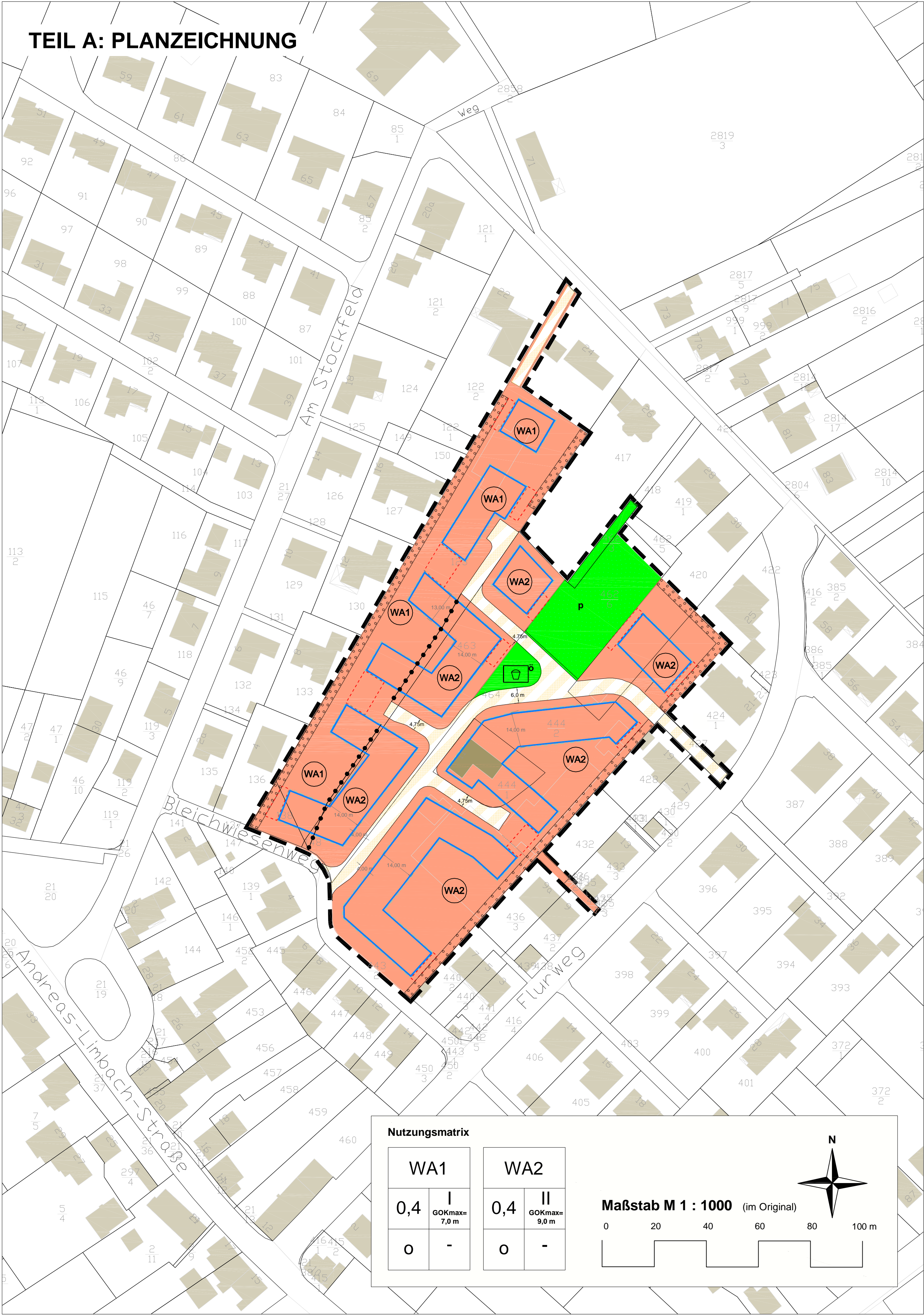


KREISSTADT NEUNKIRCHEN - STADTTTEIL KOHLHOF
3.TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "STOCKFELD"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 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.
2.2 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 Gebäudeoberkante von 7 m im WA1 und von 9 m im WA2 bezogen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.
3. 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.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Anzahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
6. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
7. 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.
8. Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen (hier: Hausgärten) und eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 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 Eingrünung des Baugebietes mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern dienen.
II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Niederschlagswasser
Gemäß Saarländisches Wassergesetzes, § 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 Nutzungsberechtigten des Grundstückes möglich ist. Unterliegt dürfen durch den Betrieb und die Unterhaltung von Versickerungsanlagen nicht geschädigt werden. Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist auf der Grundlage tatsächlicher Bodendurchlässigkeitsbeiwerte nachzuweisen. Sollten vom öffentlichen Mischwasserkanal getrennte Versickerungsanlagen nicht realisiert und betrieben werden können, müssen die Niederschlagswasser befestigter Flächen auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserzisternen zwischengespeichert und über ein Drosselorgan in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Der sicherstellende, nachzuweisende Drosselabfluss darf dabei maximal 0,70 l/s betragen. Das vorzuhaltende Speichervolumen 10 cbm. Zisternen sind technisch dahingehend auszustatten, dass nach Regenereignissen eine automatische Entleerung bis auf das Niveau des gewünschten privaten Nutzvolumens 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 ausführende Art der Regenwasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung vorgenannter Randbedingungen nachzuweisen.
III. NACHRICHTLICHE 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 Kasbruchar" (C24).
IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan
V. 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 Arbeitsschutz 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 Landeskriminalamt weist darauf hin, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Landeskriminalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfunde gem. § 12 SdSchG hin.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 16.12.2009 die 3.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stockfeld" im Stadtteil Kohlhof im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 23.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformation) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer, am 23.06.2010 ortsüblich bekannt gemachten Offenlage in der Zeit vom 30.06.2010 bis einschließlich 14.07.2010 durchgeführt.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2010 bis einschließlich 20.12.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrat von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freistgehend abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am 10.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2010 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am ..... die 3.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stockfeld" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).
Neunkirchen, den ..... Der Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Neunkirchen, den ..... Der Oberbürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 3.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stockfeld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Neunkirchen, den ..... Der Oberbürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

hier: verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**P** private Grünflächen, Hausgärten  
 öffentliche Grünflächen, hier: Kinderspielplatz

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichte

Flächen für Garagen und Carports

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr.39))

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Bekanntm. d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. d. Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148)

Raumordnungsgesetz v. 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zul. geänd. d. Art. 9 G. v. 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. d. Bekanntm. v. 23.01.2003 (BGBl. I, S. 102), geänd. d. Art. 2 Abs. 1 G. v. 14.08.2009 (BGBl. I, S. 2827,2839)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i. d. F. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zul. geänd. durch Art. 3 G. v. 28.10.2008 (Amtsbl. 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2588)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i. d. F. v. 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zul. geänd. d. Art. 1 i.V.m. Art. 5 G. Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung d. SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.2008 (Amtsbl. 2009 S. 3)

der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1215)

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

3.TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "STOCKFELD"

Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet

STAND:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag von  
P.S.Baulegenieur  
für die Kreisstadt Neunkirchen

Völklingen, im Juni 2012

**agsta** ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH  
Siedel 178  
66333 Völklingen  
Telefon 06831 20077  
Fax 06831 20078  
E-Mail info@agsta.de

**agsta** UMWELT