



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

WA Allgemeines Wohngebiet
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baul. Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Hauptfluchtstrichtung

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
unterirdisch: Abwasser A
Gas G

Grünflächen
Private Grünflächen

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Wald

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

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Flächen unter denen der Bergbau umgeht (tagesnaher Abbau)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Altstandort mit Ordnungsnummer
Maßnahmen gemäß Textteil

Hinweise
• **Kriegsmunition**
Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.
Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.
• **Altlasten**
Teile des Plangebietes sind im Altlastenregister des Landesamtes für Umweltschutz unter den Ordnungsnummern TBLM 431, 438, 441, 458 sowie ELS 4013 verzeichnet.
An solchen Altstandorten ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden eine geotechnische Überprüfung hinsichtlich eines evtl. vorhandenen Umweltgefährdungspotentials durchzuführen.

Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. 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
• **WA, Allgemeines Wohngebiet**
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
• **GE, Gewerbegebiet**
gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
siehe Plan
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
• Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Im Gewerbegebiet GE
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, -plätze und dgl. Betriebe
• Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
• Tankstellen
• Hierzu sind weitere Festsetzungen unter Punkt 9 zu beachten

1.1.2 Zulässige Anlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
• Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Im Gewerbegebiet GE
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, -plätze und dgl. Betriebe
• Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
• Tankstellen
• Hierzu sind weitere Festsetzungen unter Punkt 9 zu beachten

1.1.3 Ausnahmew. zulässige Anlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Im Gewerbegebiet GE
sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen
§ 1 Abs. 5 BauNVO
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
sind nicht zulässig:
• Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Im Gewerbegebiet GE
sind nicht zulässig:
• Anlagen für sportl. Zwecke, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
• Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
I und II als Höchstgrenze
Im Gewerbegebiet GE
siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§§ 17 u. 19 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
0,4 als Höchstgrenze
Im Gewerbegebiet GE
0,8 als Höchstgrenze
siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
§§ 17 u. 20 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA
0,8 als Höchstgrenze
Im Gewerbegebiet GE
0,8 und 1,6 als Höchstgrenze
siehe Plan

1.2.4 Höhe baul. Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
§ 18 BauNVO
Im Gewerbegebiet GE
sind Firehöhen als Mindestmaß über NN festgesetzt.
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 festgesetzt.
• Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig.
siehe Plan

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die bebauten Flächen sind durch Baulinien gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt
siehe Plan
• Stellplätze und Nebenanlagen dürfen im Allg. Wohngebiet WA auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden

3. Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
• Verkehrsfäche
• Einheitsbereiche
• Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
siehe Plan

4. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Abwassersammler
siehe Plan

5. Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
• Private Grünflächen
Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB festgesetzt
siehe Plan

6. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
• Weiher und offener Wassergraben
siehe Plan

7. Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Hierzu sind die unter Punkt 8 beschriebenen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen
siehe Plan

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M 1
Die für die Durchführung der Maßnahme eingezeichnete Fläche ist mit vegetationsfähigen Erdmassen zu überdecken und der Sukzession zu überlassen.
Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
M 2
Der vorhandene lichte Baumbestand zw. dem Gewerbegebiet und dem benachbarten Wohngebiet ist durch weitere Gehölzpflanzungen zu verdichten.
Die Auswahl der Gehölze muß der nachgestellten Pflanzliste entsprechen.
Die Maßnahme ist nach vorangehender Abstimmung mit dem städt. Bauamt vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
M 3
Das Feuchtgebiet im Norden des Plangebietes, bestehend aus Wasserfläche, Röhricht und Ufer-Hangbewuchs, ist zu erhalten, von jeder Nutzung freizuhalten, und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
• Auf den festgesetzten Flächen sind vor Nutzungsbeginn Gebäude zu errichten, die in Richtung Wohngebiet keine Öffnungen aufweisen dürfen
• Die Mindesthöhen der baul. Anlagen sind folgendermaßen festgesetzt:
siehe Plan
• Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen dürfen nur in lärm-mindernden Einhausungen betrieben werden.
• Stattdessen können auch entlang der Baulinien vor Nutzungsbeginn Lärmschutzwände errichtet werden.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf den privaten Grünflächen zw. den Gewerbegebieten und entlang der Grubenstraße sind standortgerechte Hochstämme im Abstand von höchstens 8,00 m anzupflanzen.
Der Abstand zur Straße darf höchstens 3,50 m betragen.
Die Baumarten sind gem. nachstehender Pflanzliste auszuwählen.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die Wasserfläche und der daran anschließende Waldsaum sind zu erhalten.
Hierzu gilt auch die zuvor beschriebene Maßnahme M 3.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB
§ 9 Abs. 1a BauGB
Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Versachern zugeordnet.
Als Ausgleich gelten die zuvor beschriebenen Maßnahmen M 1 bis M 3.

13. Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
siehe Plan

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung 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 und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichenvorschrift (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Verfassungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- der § 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Bekanntmachung der 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 689), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und die 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 Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz 09.10.1996 (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)

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großblättrige Bäume (I. Wachstumsordnung) Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Betula pendula Fraxinus excelsior Prunus avium Tilia cordata Quercus robur Ulmus carpinifolia Juglans regia In öffentlichen und privaten Grünanlagen: Mastbäume und Mastbäume der Hochstämme von standorttypischen alten Sorten, z.B. Gewürzkräutern, Bretscheln, Bocksbäumen, Zobergeln und Goldbäumen.	2. Mittelblättrige Bäume (II. Wachstumsordnung) Acer campestre Alnus glutinosa Cornus betulus Sorbus aucuparia Prunus padus Feldahorn Schwarzahorn Hainbuche Dornrose Schwedische Vogelbeere Traubenkirsche	3. Kleinstblättrige Bäume (III. Wachstumsordnung) Cornus sanguinea Fraxinus excelsior Salix caprea Salix purpurea Corylus avellana Lonicera xylosteum Rosa canina Rosa rugosa Rhamnus cathartica Euonymus europaeus Sambucus racemosa Sambucus nigra Viburnum opulus Crataegus monogyna Ligustrum vulgare	4. Sträucher Cornus sanguinea Fraxinus excelsior Salix caprea Salix purpurea Corylus avellana Lonicera xylosteum Rosa canina Rosa rugosa Rhamnus cathartica Euonymus europaeus Sambucus racemosa Sambucus nigra Viburnum opulus Crataegus monogyna Ligustrum vulgare	5. Stauden Clematis arvensis Clematis vitalba Purpurella tricolor Lonicera henryi Hedera helix Vitis cuneata Waldrebe Hydrangea arborescens Baumweiden Gemeine Waldrebe Wilder Wein Efeu Schorlewein Lysichiton Kletterhortensie
--	---	---	--	--

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen Außenstelle Neunkirchen

Es wird bescheinigt, daß die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 - PlanZV 90).

Neunkirchen, den 23.04.1999
(Dußling)
Verm.-Direktor

Verfahren

Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus-
gelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... 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 ... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Neunkirchen, den ...
(Decker)
Oberbürgermeister

Genehmigungsverfahren
Dieser Plan wird gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Saarbrücken, den ...

MUEV
Die mit Schreiben des MUEV vom ... AZ: ... erteilte Ge-
nehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Neunkirchen, den ...
(Decker)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die mit Schreiben des MUEV vom ... AZ: ... erteilte Ge-
nehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Neunkirchen, den ...
(Decker)
Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR.45
"GRUBENSTRASSE"
M. 1 : 1000
NEUNKIRCHEN - HEINITZ
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)
	GEWERBEGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
	FH HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE (ALS MINDESTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 18 Abs. 1 BAUNVO)
	FH_{max} HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE (ALS HÖCHSTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 18 Abs. 1 BAUNVO)
	GRZ 0,8/1,0 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
	a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 4 BAUNVO)
	BAULINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 3 BAUNVO)
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)
	P PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)
	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN, EINSCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BAUGB)
	ANPFLANZUNG EINER BAUMREIHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BAUGB)
	Begeleitete Höhen baulicher Anlagen Grundflächenzahl Bauweise
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig, ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig (ausgenommen Garagen), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB).

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Siehe Plan.

Innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Ein- und Ausfahrtbereiches ist eine max. 15 m breite Zufahrt von der Grubenstraße zu dem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

7. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN, SCHUTZFLÄCHEN MIT RESTRIKTIONEN FÜR DIE NUTZUNG

7.1 GASCHODRUCKLEITUNG (CREOS DEUTSCHLAND GMBH)

Siehe Plan.

Die Gaschodruckleitung der Creos Deutschland GmbH wird gemäß ihrem Verlauf in der Planzeichnung eingetragen. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 4 m beiderseits der Leitungssache. Die „Anweisung zum Schutz von Gaschodruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist zu beachten.

Hinweise der Creos Deutschland GmbH:

- Zur Sicherheit der Gassversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, dürfen im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Bauauftrag der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden.
- Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Befolgung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

7.2 EVS HAUPTSAMMLER

Der EVS Hauptsammler 1.1, Blatt 1.1 der AWA Neunkirchen-Heinitz (128) wird gemäß seines Verlaufs in der Planzeichnung eingetragen. Der Hauptsammler ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Eine Abstimmung hierzu hat im Vorfeld mit dem EVS erfolgen.

7.3 MITTELSPANNUNGSKABEL (STEAG NETZ GMBH)

Die Mittelspannungskabel der STEAG Netz GmbH werden gemäß ihren Verläufen festgesetzt. Der Schutzstreifen der Kabel beträgt 2,00 m je Kabeltrasse, d.h. jeweils 1 m beiderseits der Kabeltrassen (aus Gründen der Lesbarkeit wurde auf eine zeichnerische Darstellung des Schutzstreifens verzichtet). Die Kabeltrassen dürfen nicht über- und unterbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf maximal 284,0 m ü. NN festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überlagerte Bereich des Gewerbegebietes: Hier ist die Höhe von 284,0 m ü. NN aus Gründen des Lärmschutzes als Mindesthöhe festgesetzt.
Die neu geplante Zufahrt ist zu berücksichtigen.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN ODER SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Siehe Plan.

Der vorhandene Baumbestand in der Grünfläche ist durch eine zusätzliche parallel zur Grubenstraße anzupflanzende Baumreihe (standortgerechte Hochstämmen im Abstand von höchstens 8 m zueinander) und weitere Gehölzpflanzungen zu verdichten. Ausgenommen hiervon ist der maximal 15 m breite Bereich der Ein- und Ausfahrt.
Die Auswahl der Bäume/ Gehölze muss der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ entsprechen.

10. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden durch die vorliegende Teiländerung überplant. Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünfläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 54.594 ökologischen Werteinheiten wird durch das Einbringen von bei der Naturland Ökoflächen-Management GmbH vertraglich gesicherten Ökotothekpunkten aus der genehmigten Ökototheknahme „Entwicklung standortangepasster Hainseim-Buchenwälder auf der Privatfläche des Hofgutes Tascherhof“ (Ostteil) kompensiert. Die Ökotothekflächen befinden sich auf der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, Flur 22, Flurstück 5325/5.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.
- Schmutzwässer sind dem vorhandenen Abwasserkanal in der Grubenstraße zuzuführen.
- Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in den Heinitzweizer eingeleitet.
- Für die zukünftig getrennte Ableitung zu einem oberirdischen Gewässer hin ist zu überprüfen, ob eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen bzw. die bestehende Erlaubnis anzupassen ist.

HINWEISE

- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die vorliegende 1. Teiländerung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.
- Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in der erweiterten Gewerbegebietsfläche neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrzeugverkehr und Ladearbeiten im Freien) grundsätzlich nur dann zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach §26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nacht- Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grubenstraße 15-31 im OT Heinitz unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauunterlagen) zudem immissionschutzrechtliche Auflagen (z.B. Einbau von Schalldämpfern, Ausrüstung mit Abluftbehandlungsanlagen) möglich sind bzw. auch weitere Gutachten (z.B. hinsichtlich der Luftreinhaltung) gefordert werden können.
- Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Hinweise auf das Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wechselkröte (Bufo [Pseudoeuphonia] viridis) vor. Diesem potentiellen Vorkommen ist mittels einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung Rechnung zu tragen. Vor den geplanten Bauarbeiten ist die Fläche auf das Vorhandensein von Individuen und/oder mit Laich besetzten temporären Flachgewässern, Rinnen etc. zu überprüfen. Sollten entsprechende Nachweise gelingen, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) zur Abstimmung geeigneter Schutzmaßnahmen zu informieren.
- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwartung Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Der Geltungsbereich grenzt an Bereiche mit tagesnahem Abbau. Deshalb sollte eine mögliche Bebauung nur mit gutachterlicher Begleitung bezüglich Standsicherheit erfolgen.
- Im Geltungsbereich befindet sich eine alte Luftschutzanlage, über deren Füllungsgrad der RAG keine weiteren Informationen vorliegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Waldgesetz für das Saarland (WaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsbl. I S. 268).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadenersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windeexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurde durchgeführt.

Neunkirchen, den _____

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neunkirchen, den _____

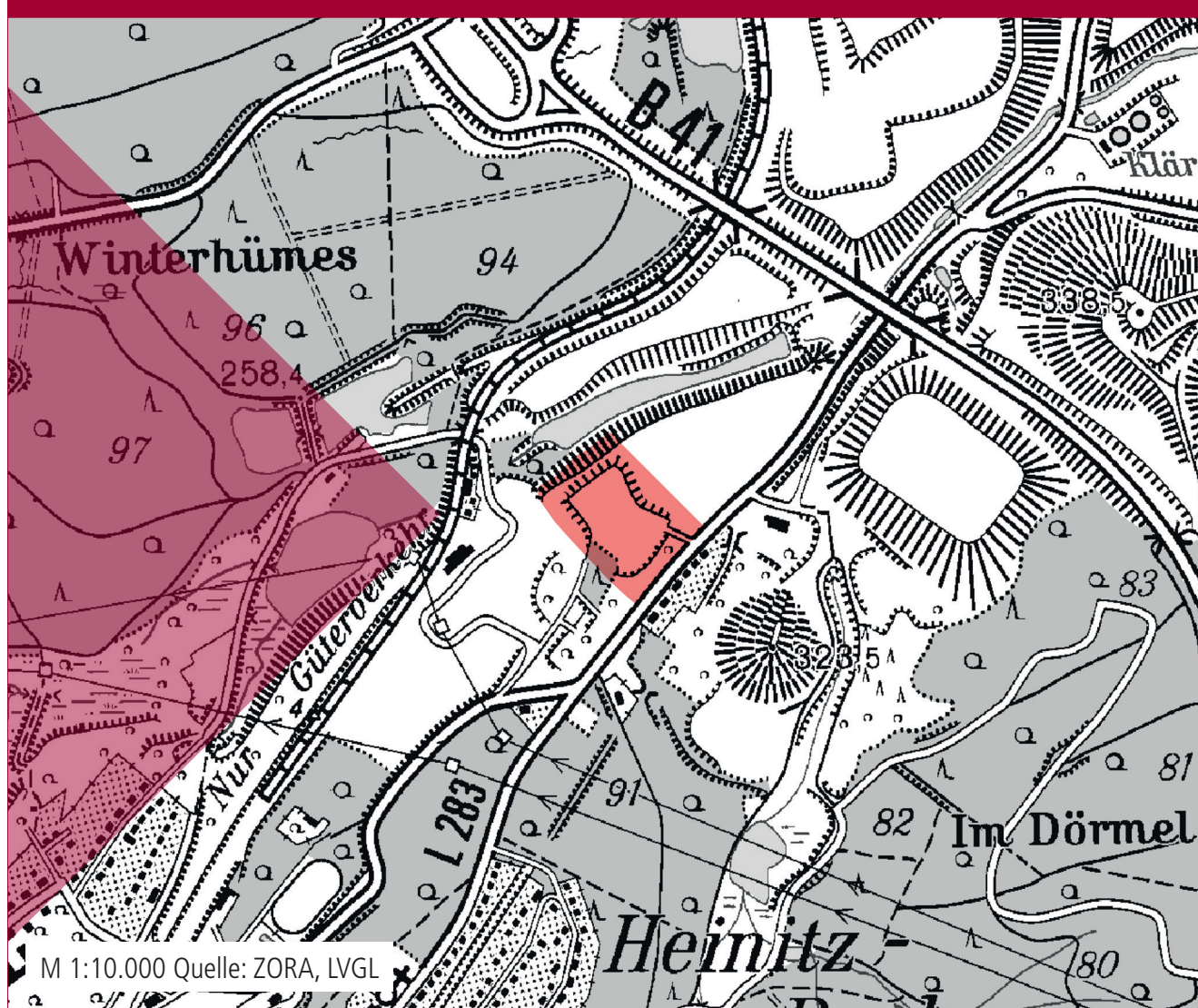
Der Bürgermeister

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „GRUBENSTRASSE“ MIT GELTUNGSBEREICH 1. TEILÄNDERUNG (ROT)



Nr. 45 „Grubenstraße“, 1. Teiländerung

Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Heinitz



Bearbeitet im Auftrag der Kreisstadt Neunkirchen

Stand der Planung: 09.01.2017
SATZUNG

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kemplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Bebauungsplan Nr. 45 "Grubenstr.", rechtsverbindlich seit 19.05.2000

Änderungen, mit Datum der Rechtsverbindlichkeit

