Planzeichenerläuterung (2. Änderung) zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet — WR

Mischgebiet — MI

Gewerbegebiet — GE

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse — I, II u. III
Grundflächenzahl — 0,4; 0,6; 0,8
Geschoßflächenzahl — 0,8, 1,2 u. 2,4

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauweise — o = offen

Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Öffentliche und private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen

Wald

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen

Maßnahmen gemäß Textteil — M1, M2, M3, M4

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes baulicher Nutzung

Altstandort mit Ordnungsnummer — ELS 4002

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 Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

3. **Sträucher**

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylius avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. **Hecken**

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

Rechtsgrundlagen

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in 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).
- **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I. Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- **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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I. S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- **die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1191, S. 58).
- **die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes, Nr. 23/1996, S. 477).**
- **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422).
- **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, 1993, S. 482).

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch –BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

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

WR1/WR2 Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

MI Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO

GE Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO

Siehe Plan

1.1.2 **Zulässige Anlagen**

- **Im Reinen Wohngebiet WR 1**
gem. § 3 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Wohngebäude
mit je 1 Wohnung max.
- **Im Reinen Wohngebiet WR 2**
gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude
- **Im Mischgebiet MI**
gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 – 5 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- **Im Gewerbegebiet GE**
gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 u. 2 BauNVO
Teilbereich West
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe

Teilbereich Ost
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- **Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.8 zu beachten.**
- **Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2**
sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- **Im Mischgebiet MI**
sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- **Im Gewerbegebiet GE**
können als Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 u. 2 BauNVO im **Teilbereich Ost** zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm räumlich in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- **Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.8 zu beachten.**

1.1.3 **Ausnahmsweise zulässige Anlagen**

- **Im Mischgebiet MI**
sind nicht zulässig:
Vergnügungsstätten
gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- **Im Gewerbegebiet GE**
sind nicht zulässig:
1. Tankstellen
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Anlagen für sportliche Zwecke
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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 BauNVO

- **Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2**
II als Höchstgrenze
- **Im Mischgebiet MI**
II als Höchstgrenze

Teilbereich West
I als Höchstgrenze
Teilbereich Ost
III als Höchstgrenze

Siehe Plan

1.2.2 **Grundflächenzahl GRZ**
§ 16 Abs. 2 BauNVO
§§ 17 u. 19 BauNVO

- **Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2**
0,4 als Höchstgrenze
- **Im Mischgebiet MI**
0,6 als Höchstgrenze
- **Im Gewerbegebiet GE**
0,8 als Höchstgrenze

Siehe Plan

1.2.3 **Geschoßflächenzahl GFZ**
§ 16 Abs. 2 BauNVO
§§ 17 u. 20 BauGB

- **Im Reinen Wohngebiet WR1/WR**
0,8 als Höchstgrenze
- **Im Mischgebiet MI**
1,2 als Höchstgrenze
- **Im Gewerbegebiet GE**
Teilbereich West
0,8 als Höchstgrenze
Teilbereich Ost
2,4 als Höchstgrenze

Siehe Plan

1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
Siehe Plan

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offen
Siehe Plan

1.4 **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenfläche
Siehe Plan

1.5 **Öffentliche u. private Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Siehe Plan

1.6 **Wald**
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Siehe PLan

- **Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.7 zu beachten.**

1.7 **Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **M 1**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 SNG sind alle nicht bebauten Flächen einzugrünen. Darüberhinaus sind je 100 qm bebauter Flächen je 1 Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen. Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Bäume und Sträucher sind nach der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste auszuwählen.
- **M 2**
Im WR1/WR2 sind Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze in wasserdurchlässigem Ausbau herzustellen.
- **M 3**
Der Waldstreifen ist zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- **Die Maßnahmen M 1 bis M 3 sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen.**
- **M 4**
Zur Stärkung des Naturhaushaltes und einer artgerechten Entwicklung der Landschaft ist die eingegrünte Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen.

Siehe Plan

Anpflanzen von Bäumen

Siehe Plan

1.8 **Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Gewerbegebiet GE dürfen:
1. Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume und Einrichtungen nur in lärmmindernden Einrichtungen betrieben werden,
2. Gebäudeöffnungen von Produktions-, Werkstatt- und Lagerhallen nur in Außenwänden und Dachflächen angeordnet werden, die der Wohnbebauung abgewandt sind,
3. Belüftungsöffnungen von Produktions-, Werkstatt- u. Lagerhallen, in Außenwänden und Dachflächen, die der Wohnbebauung zugewandt sind, nur in festverschlossener Ausführung ausgeführt werden.

2. **Hinweise**

- Eine Teilfläche des Plangebietes (siehe Plan) ist im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz unter der Ordnungsnummer ELS 4002 als Altstandort verzeichnet.
An solchen Altstandorten ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine gutachterliche Überprüfung hinsichtlich einer evtl. vorhandenen Umweltgefährdungspotentiale durchzuführen.
- 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 bzw. dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst – zu melden.

KATASTERAMT 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 17.März 1997

Im Auftrag

(Kreutz)
Verm.-Amtsrat

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 ausgelegen, 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

Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Neunkirchen vom AZ.: gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3, Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr

Inkrafttreten

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens (Schreiben des Minister für Umwelt, Energie und Verkehr vom , AZ.:) ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

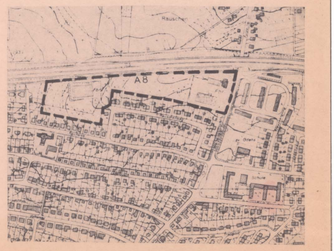
Neunkirchen, den

(Decker)
Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
2. ÄNDERUNG

"WESTLICH DER LUDWIGS-THALER STRASSE"

NEUNKIRCHEN–FURPACH

UBERSICHTSPLAN M 1:5000