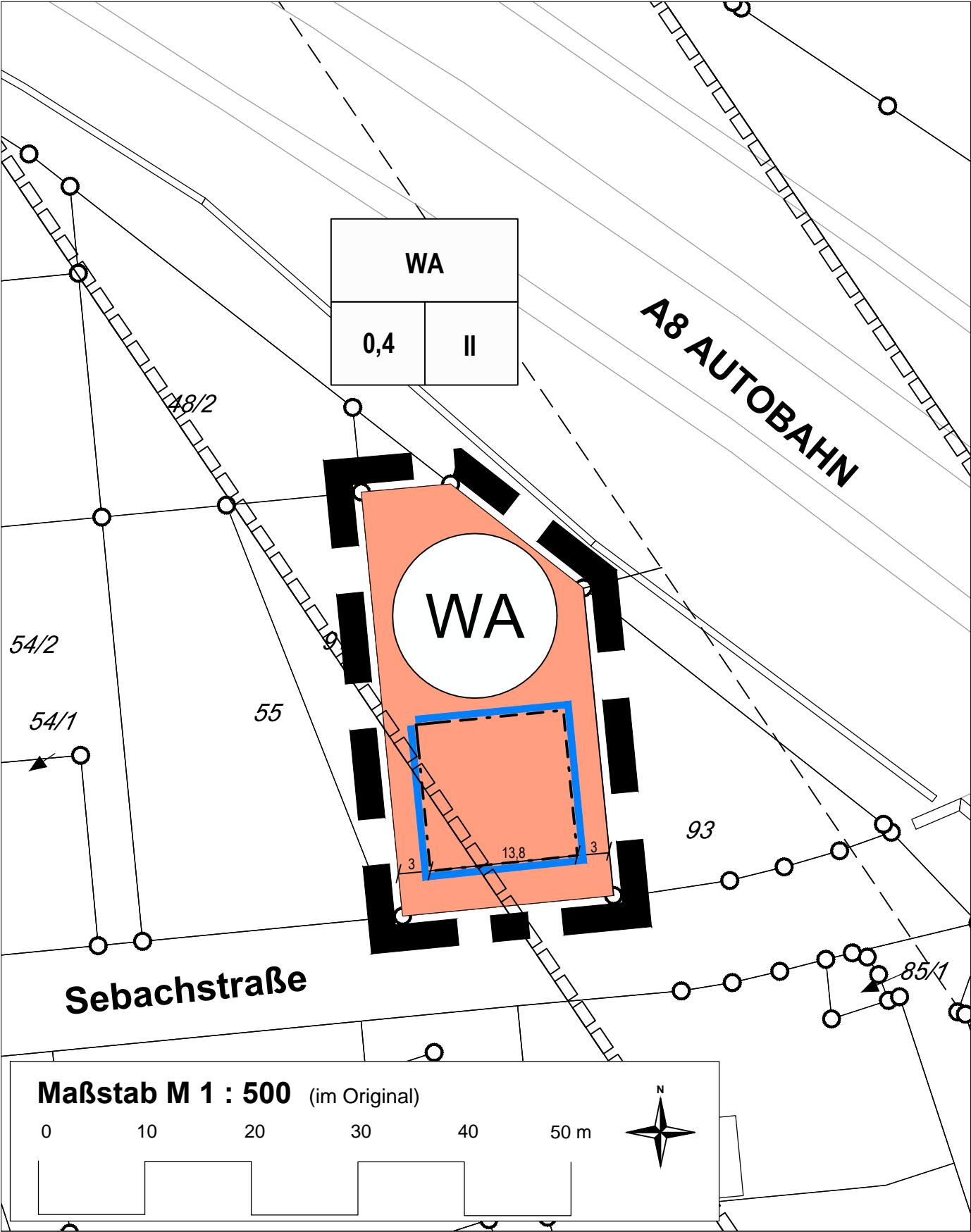


Kreisstadt Neunkirchen - 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "KUHFFELD"



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

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 i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)

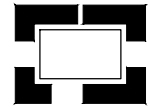


Baugrenze



offene Bauweise

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1
2
3

Nutzungsschablone
1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Zahl der Vollgeschosse



Bemaßung



Mit Leitungsrechten belastete Fläche, Richtfunktrasse (30m Schutzstreifen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.v.m. § 4 Abs.3 BauNVO:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Bebauungsplan wird gemäß §19 Abs.4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Gem. § 20 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. (s. Plan)

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze, in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB

Ersatzfläche für die in Anspruch genommene Waldfläche

Für die im Geltungsbereich entfallende Waldfläche ist eine Ausgleichsfläche (Wald) im Verhältnis ca. 1:1 in Abstimmung mit der obersten Forstbehörde anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Die Fläche für den Waldausgleich hat die Nummer 18/15, Flur 03, Auf'm Kuhfeld.

Zudem sind die Flächen des Grundstücks oder unüberbaubare Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Erschließungsflächen benötigt werden.

6.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.

7. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

8. Flächen mit Geh-, Weg- und Leitungsrechten

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Leitungstrassen einer Richtfunktrasse samt Schutzstreifen. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich übernommen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem § 9 Abs,4 BauGB i.V.m. § 85 Abs.2 LBO

Sammlung von Niederschlagswasser (§85 Abs.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück in einer Zistern von min. 4000l Fassungsvermögen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.

HINWEISE

Gemäß §§ 14 Abs. 3 **Landeswaldgesetz** (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern 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 kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten 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 Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass Bodenfunde anzuzeigen sind und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SdSchG gilt.

Das **Landespolizeipräsidium, LPP 124 - Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeienstelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Die **EVS, Gesellschaft für Abfallwirtschaft** weist darauf hin, dass bei der Planung die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - wie die § 7,8, 13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nummer 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 Seite 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Die **KEW, kommunale Energie und Wasserversorgung AG** weist darauf hin, dass die Anweisungen zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten sind und das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Desweiteren steht für den Grundschatz der Löschwasserbereitstellung bei normalen Betriebsbedingungen eine Feuerlöschleistung von 48 m³/h über den Hydranten im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz erfolgt ansonsten unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes B405 an, unten Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist darauf hin, dass im Zuge der Baumaßnahmen zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder er es LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV Baumpflege-insbesondere Punkt 3.5 geschützt werden sollen.

Bei Eingriffen in Vegetationsbestände sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar). Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung bei der baulichen Umsetzung empfohlen.Das LUA weist außerdem darauf hin, dass die Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefenbohrung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, d. h. innerhalb eines Gebietes mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass als Wärmeträger (Sole) ein Produkt zu verwenden ist, das nachweislich als nicht wassergefährdend (nwg) eingestuft ist. Anderenfalls ist die Wärme- und Warmwasserzubereitung für das geplante Einfamilienwohnhaus über eine Gas- oder Ölheizung zu realisieren. Bei Planungen bspw. für Heizölverbraucheranlagen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Für Wasserschutzgebiete gelten insbesondere folgende Einschränkungen: In der Schutzzone III dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

Das LUA verweist darauf, dass Baumaßnahmen mit den Anforderungen bzw. Schutzbestimmungen nach § 3 der WSGVO „Hirschberg und Kasbruchtal“ vereinbar sein müssen und auf Grundlage der baureifen Bauunterlagen zu prüfen sind.

Das LUA weist ebenfalls darauf hin, dass an allen schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräumen) die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tag- und Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies kann durch eine Abwendung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite oder durch unabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die **Forstbehörde des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz** weist darauf hin, dass in Umsetzung des § 1 Abs. 2 LWaldG in Verbindung mit dem § 8 Abs. 3 LWaldG der Verfahrensträger dafür zu sorgen hat, dass der Wald zu erhalten und nachhaltig zu sichern ist.

Die **Telefonica** weist auf die Richtfunkstrecke und deren Berücksichtigung bei der zukünftigen Bebauung hin.

Der **Deutsche Wetterdienst** weist darauf hin, dass das Vorhaben so zu gestalten ist, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Dem Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.

Die **VSE** weist auf die Einhaltung des "Merkhefts für Baufachleute" bei allen Bauarbeiten und den Sicherheitshinweisen der Unterlagen zur Leitungsauskunft hin.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1970 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarIUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) in der Fassung vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 868)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am 13.12.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 "Kuhfeld" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung fand im Zeitraum vom 23.03.2018 bis einschließlich 23.04.2018 statt. (§ 3 Abs.1 BauGB)

Das Ergebnis wurde vom Rat am 29.08.2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden,Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2018 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Neunkirchen am 29.08.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 21.09.2018 bis einschließlich 22.10.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2018 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Neunkirchen am ____2019 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am ____2019 die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr.9 "Kuhfeld" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 "Kuhfeld" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den ____.

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.9 "Kuhfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht 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

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

5. Änderung des BEBAUUNGSPLANS Nr. 9

"Kuhfeld"

Planungsstand: Satzung nach §10 BauGB

Bearbeitet für die
Kreisstadt Neunkirchen

Völklingen, im Dezember 2018

