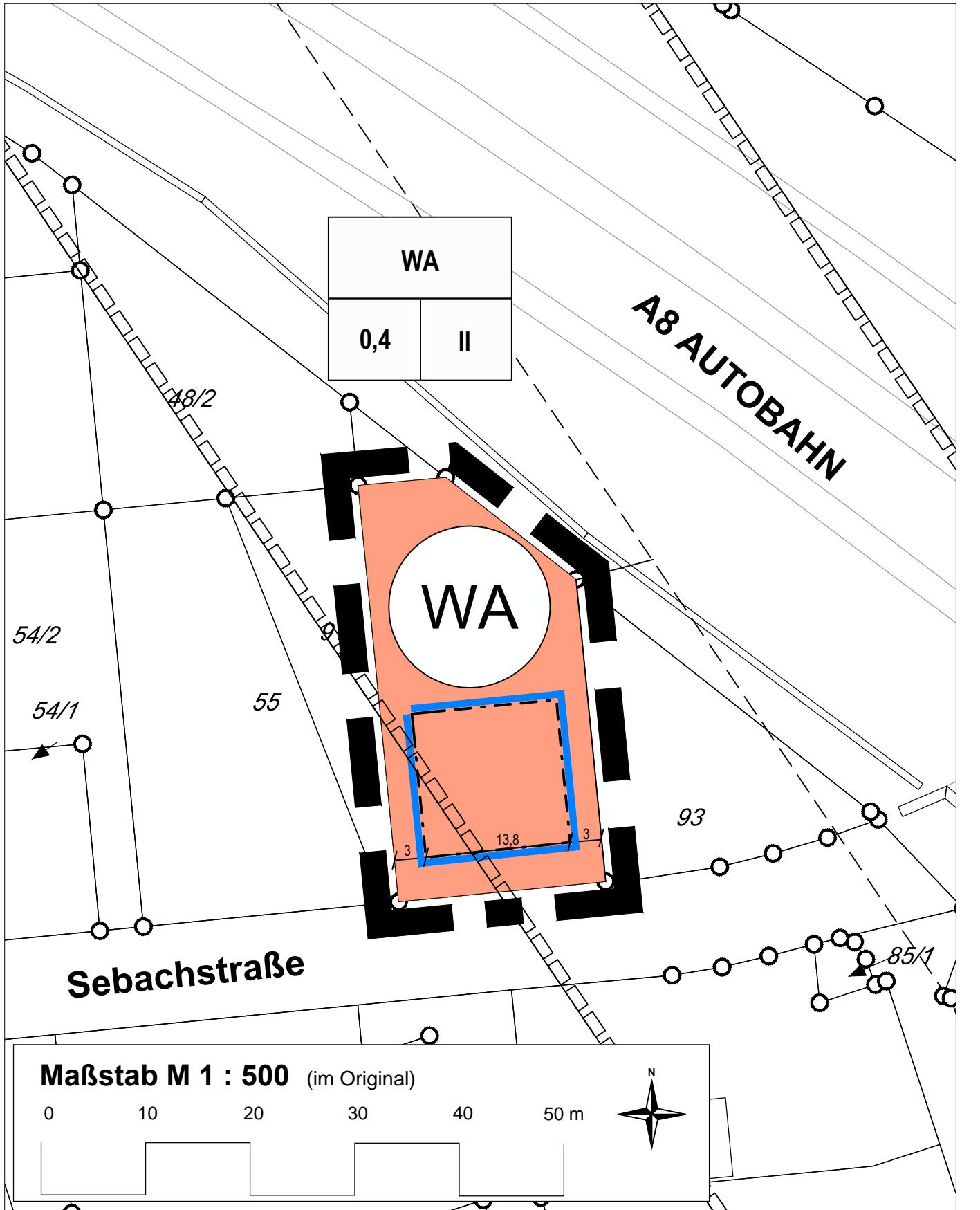


# Kreisstadt Neunkirchen - 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "KUHFELD"



## 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

0 offene Bauweise

### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

/ 3 / 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 Geländeoberfläche, 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 Abstandsfächeln 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 nachzuplanen. 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 Zisterne von min. 4000l Fassungsvolumen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.

## HINWEISE

Gemäß §§ 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWLdG) 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 anzugeben 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 Erwartet Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeidienststelle 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. Des Weiteren steht für den Grundschutz 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 Grundschutz 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 Vegetationschutzmaßnahmen 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 gern. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 wird der Einsatz einer Umweltbaubelebung 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 konkurrenzenden 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. Andernfalls 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 Rückhalteinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeiger ausgerüstet sind. Die Rückhalteinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

Das LUA weist darauf, dass Baumaßnahmen mit den Anforderungen bzw. Schutzbestimmungen nach § 3 der WSGV „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 Alttäler 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 LWLdG in Verbindung mit dem § 8 Abs. 3 LWLdG 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 Baurbeiten und den Sicherheitshinweisen der Unterlagen zur Leitungsauskunft hin.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBI. I S. 3434) geändert worden ist.

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

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

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

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

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

Saarländer 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 (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländer 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 (BGBI. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBI. I S. 2749).

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