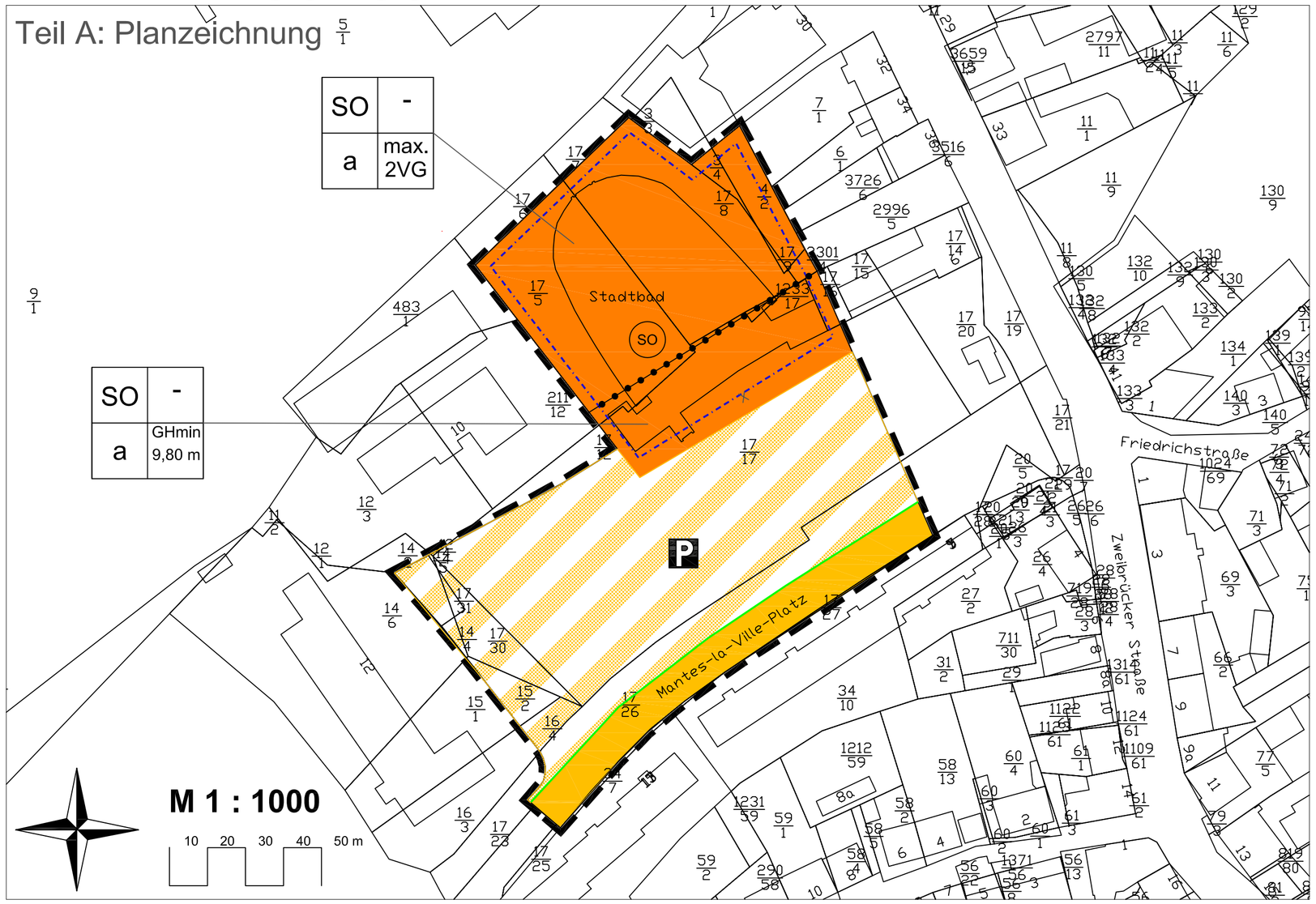
Kreisstadt Neunkirchen

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM ALTEN STADTBAD"

Teil A: Planzeichnung



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 -
3 Bauweise
4 Mindestgebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "öffentlicher Parkplatz"

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

X — Bezugspunkt für die Gebäudehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.0 Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 4 Abs. 8 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

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), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 23 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (AmtsbI.S.2393)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsbatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1629 zur Regelung des Zuganges zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt S. 2026)

der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S.1903)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt S. 474,530), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506) - Geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1592 vom 5. April 2006 (Amtsblatt S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390) [gemäß Art. 4 Abs. 2 befristet zum 31. Dezember 2010]; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe
Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungen und Gewerbeeinrichtungen, die mit dem Sondergebiet Einzelhandel verträglich sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Es wird im südlichen Bereich des Baufensters eine Mindestgebäudehöhe von 9,80 m (Gebäudeoberkante GOK), bezogen auf das fertige Niveau der Stellplatzfläche im Bereich des Hauptzugangs festgesetzt (siehe Planzeichnung).
Innerhalb des nördlichen Baufenstersbereiches sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Sondergebiet (SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsfläche
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Plan).
Außerdem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz festgesetzt, auf der die zur inneren Erschließung notwendigen Straßen und Wege allgemein zulässig sind.
Die Nutzung der Stellplätze ist wie folgt gesichert:
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, ruht auf der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" eine Baulast. Durch diese Baulast wird die uneingeschränkte Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer und dessen Kunden geduldet (genaue Abgrenzung der Baulast-Fläche siehe Begründung).

6. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen, die zur Kompensation der geplanten Eingriffe beitragen:

Falls neue Parkplätze angelegt werden, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 8 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm bei Pflanzung) anzupflanzen. Als Baumsorten sind Platanen und / oder Kugelakazien zu verwenden. Die Bäume müssen nicht zwingend alle 8 Parkplätze gepflanzt werden, sondern vielmehr gestalterisch integriert werden. Diese Vorgabe ist lediglich als Mindestanzahl zu verstehen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass, sofern möglich, die vorhandenen Bäume innerhalb der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung geschützt und erhalten werden sollen.

HINWEISE

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Um ihre Planungen und ggf. Ausschreibungsunterlagen rechtzeitig vorbereiten zu können, bittet die Deutsche Telekom mindestens 3 Monate vor der Ausschreibung die endgültigen Ausbaupläne zuzusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine mitzuteilen.

Die Evonik teilt mit, dass im Planbereich Fernwärmeversorgungsleitungen ihrer Zuständigkeit sind. Bei erdverlegten und freiverlegten Fernwärmeleitungen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung in einem Schutzstreifen von 2 m (auf jeder Seite 1 m) keine Gebäude errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden die geeignet sind, den Bestand der Leitungen und Kabel nebst Anlagen und Anlagenteilen zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist sich an die örtliche Einweisung an der Netzabteilung Saarlouis, Telefon: 0681-94949696 (Stefan Benois) zu wenden.

Der EVS Abfallwirtschaft macht auf die Hausabfallentsorgungssatung aufmerksam. Hierzu sind die §§ 5 und 11 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Kommunalen Energie- und Wasserversorgung (KEW) Neunkirchen,die nicht überbaut werden dürfen. Es sind Schutzabstände von 2m einzuhalten. Ein Ersatzneubau für den Trafo ist seitens des Investors bereitzustellen.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Das Landesdenkmalamt merkt an, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 ausdrücklich hin.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Alten Stadtbad" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 07.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- 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 __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ 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).

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am __.__.____ in die Abwägung eingestellt.

- Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am __.__.____ den Bebauungsplan "Am Alten Stadtbad" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Am Alten Stadtbad" 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.

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

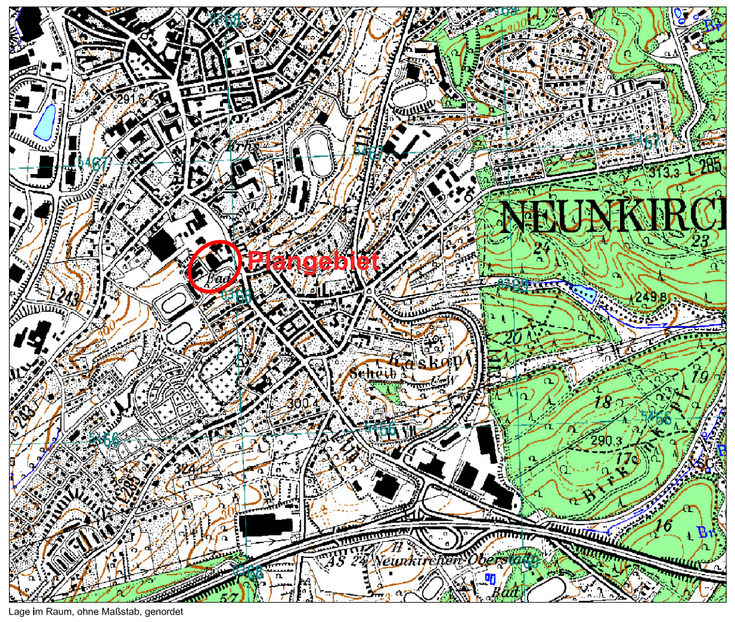
  Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Am Alten Stadtbad" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

  Neunkirchen, den __.__.____

  Der Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM ALTEN STADTBAD"



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet

STAND:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet: Völklingen, im Juni 2009

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 126
66333 VÖLKLINGEN
Telefon 06898 / 13077
Fax 06898 / 37403
email: info@agsta.de