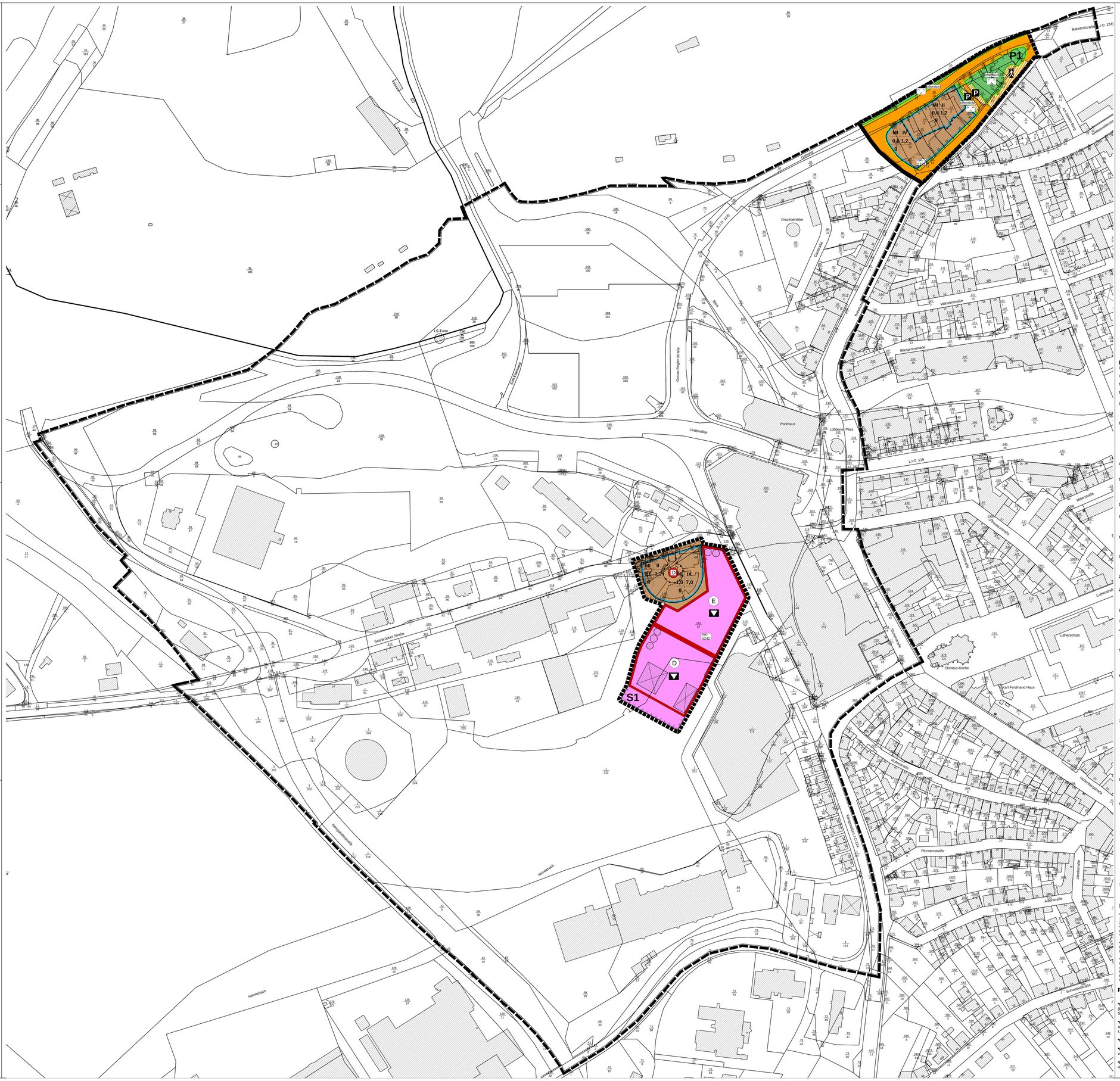


Planzeichenerläuterung
zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,2; 7,0 — Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6; 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)
II; IV; IX — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

g — Geschlossene Bauweise

Art d. baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
GRZ | GFZ
Bauweise

Nutzungsschablone

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Grünflächen

OFFENTL — Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

E — Erhaltungsbereich

D — Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

ELS 4036 — Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB– i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – 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 — **MI, Mischgebiet**
§ 1 Abs. 3 BauNVO — gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen — **Im Mischgebiet MI**
gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
* Wohngebäude
* Geschäfts- und Bürogebäude
* Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
* sonstige Gewerbebetriebe
* Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen — **Im Mischgebiet MI**
Sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen — **Im Mischgebiet MI**
§ 1 Abs. 5 BauNVO — sind nicht zulässig
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
* Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
* Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
* Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse — **Im Mischgebiet MI**
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO — Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ — **Im Mischgebiet MI**
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB — Höchstgrenze
§§ 17 u. 19 BauNVO

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ — **Im Mischgebiet MI**
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB — Höchstgrenze
§§ 17 u. 20 BauNVO

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

2.1 Bauweise — Geschlossen
gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen — **Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB — gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen für den Gemeinbedarf — siehe Plan

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — siehe Plan
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Öffentliche Grünflächen — Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB — Anlagewege sind als Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen zulässig.

siehe Plan

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — Schutzmaßnahme (S1)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB — Gehölzbestände, die unmittelbar an das Baufeld angrenzen, sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und Ausfälle gem. ihrer derzeitigen Zusammensetzung zu ersetzen. Unvermeidbare Gehölzabgänge sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der Gehölze sind zu vermeiden. Die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in diesem Bereich ist nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Öffentliche Grünfläche – Parkanlage (P1)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sie wird gärtnerisch gestaltet und dauerhaft erhalten. Die Grünanlage wird nach der Geländemodellierung als Rasenfläche angelegt und zur Gustav-Regler-Straße hin mittels einer Baumreihe eingegrünt (Pflanzabstand 10 m in der Reihe). Die Eingrünung des Parkplatzes erfolgt mit 1 Baum je 4 Parkplätze im Bereich von Rasenflächen.
Zulässige Baumarten:
- Acer platanoides "Cleveland" / Spitzahorn
- Carpinus betulus "Frans Fontaine" / Säulenförmige Hainbuche

siehe Plan

8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete — siehe Plan
§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO

9. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst.
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5179**
Malerbetrieb Schaak

- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5242**
Südwerk Neunkircher Eisenwerk - Teilfläche

Eingriffe in den Boden sind mit einer altlastenfachlichen Begutachtung zu begleiten. Evtl. vorgefundene belastete Ablagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber ist entsprechend Nachweis zu führen. Die Ergebnisse der bodengutachterlichen Begleitung sind der Fachbehörde (LUA) vorzulegen und gegebenen-
falls ist das LUA hinzuzuziehen.

siehe Plan

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — siehe Plan
§ 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

*** Denkmalschutz**
1. Umgrenzung Gesamtanlage Denkmalschutz — siehe Plan
2. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — siehe Plan
Veränderungen von Baudenkmälern und Denkmalbereichen bedürfen nach § 8 SDschG der Genehmigung.
Denkmalfunde sind gem. § 12 SDschG der Landesdenkmalpflege anzuzeigen. Es gilt ein befristetes Veränderungsverbot von sechs Arbeitstagen.

***Sanierungsgebiete**
Der nördliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt
Der südliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt

*** Munitionsfunde**
Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.
Bei anstehenden Bodenarbeiten wird eine vorsorgliche Prüfung empfohlen.
Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.

Rechtsgrundlagen

***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. 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)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)

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

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

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)

***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. 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. 2806), 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 (Amtsblatt 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 (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt 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 vom 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 (SLPLG),** 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)

***das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990)

***das Bundesfernstraßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I, S. 854), zuletzt geändert am 11. Oktober 2002 (BGBl. I, S 4015)

***das Saarländische Straßengesetz**, Gesetz Nr. 808 vom 17.12.1964 in der Fassung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), zuletzt geändert am 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506)

,das Landeswaldgesetz (LwaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 9. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes vom 07. August 2003, S. 2130 ff)

***das Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

***das Bundesberggesetz (BbergG)** vom 13. August 1980 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I, S. 2407)

***das Saarländische Abfallgesetz (SAbfG)** vom 03. Juni 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 1994 (Amtsblatt S. 982 und vom 03. Juli 1996 S. 782, 973)

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen Außenstelle Neunkirchen

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. (§1 Abs. 2 – PlanzV 90)

Neunkirchen, den

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am **23.02.2011** die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.03.2011** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit **vom 18.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011** während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr sowie Freitags von 9:00 – 12:00 Uhr öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am **09.03.2011** durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **15.03.2011** von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB). Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am **08.06.2011** die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mit Schreiben vom **27.06.2011** denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" wurde in der Sitzung am **08.06.2011** vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung.

Neunkirchen, den 09.06.2011

(Fried)
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den 10.06.2011

(Fried)
Oberbürgermeister

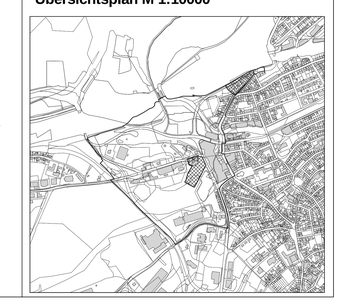
Bekanntmachung
Der Beschluss der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" sowie die Stelle, bei welcher der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am **22.06.2011** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Textteil (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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Neunkirchen, den 13.07.2011

(Fried)
Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 91
Stadtkernerweiterung
4. Änderung, SATZUNG

M 1:1000

Übersichtsplan M 1:10000