



Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet Kerngebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	II - VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baugrenze</b>	geschlossene Bauweise
<b>Nutzungsschablone</b>	g
<b>Baugrenze</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. mit der Bauordnungsverordnung - BauNVO In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:	
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	<b>* MI, Mischgebiet</b> gem. § 6 BauNVO <b>* MK, Kerngebiet</b> gem. § 7 BauNVO siehe Plan
<b>1.1.2 Zulässige Anlagen</b>	<b>Im Mischgebiet MI</b> gem. § 6 Abs. 2 BauNVO 1. Wohngebäude; 2. Geschäfts- und Bürogebäude; 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 6. Gartenbaubetriebe; 7. Tankstellen. <b>Im Kerngebiet MK</b> gem. § 7 Abs. 2 BauNVO 1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude; 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen; 6. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; 7. sowie Wohnungen, ab dem 1. OG.
<b>1.1.3 Ausnahmeweise zulässige Anlagen</b>	<b>Im Mischgebiet MI</b> keine <b>Im Kerngebiet MK</b> Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen
<b>1.1.4 Nicht zulässige Anlagen</b> § 1 Abs. 5 BauNVO	<b>Im Mischgebiet MI</b> - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO <b>Im Kerngebiet MK</b> - Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen und gem. § 7 ausnahmeweise zugelassen werden könnten
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO	II - IV als Höchstgrenze im MI II - V als Höchstgrenze im MK
<b>1.2.1 Zahl der Vollgeschosse</b> § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geschlossen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
<b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	siehe Plan
<b>2.1 Bauweise</b>	siehe Plan
<b>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	siehe Plan
<b>3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan

<b>4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes</b> § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	siehe Plan
<b>5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b> § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverzeichnis des Saarlandes erfasst.  - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer <b>NK - 5049</b> Chemische Reinigung/Eislerhof  Eingriffe in den Boden sind mit einer altlastenrechtlichen Begutachtung zu begleiten. Evtl. vorgelagerte belastete Ablagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber ist entsprechendes Nachweis zu führen. Die Ergebnisse der bodengutachterlichen Begleitung sind der Fachbehörde (LUA) vorzulegen und gg. ist das LUA hinzuzuziehen.  siehe Plan
<b>6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b> § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan
<b>Örtliche Bauvorschriften</b> § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO • <b>Werbeanlagen</b> Im Bereich des Wolsztyner Platzes (Obere Bahnhofstraße / Straße „Am Steilen Berg“) sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 3 qm Werbefläche beschränkt. Leuchtwerbeanlagen müssen blendfrei sein. Videowalls, City-Light Boards oder Anlagen mit Laser-Lichteffekten bzw. Sky-Beamer sind unzulässig.	
<b>Hinweise</b> • <b>Kriegsmunition</b> Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist. Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst – zu melden. • <b>Sanierungsgebiete</b> Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im Sanierungsgebiet Innerstadt. Die nördl. Straßenverkehrsfläche liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt. • <b>Denkmalschutz</b> Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenrunden gem. § 12 SDOhG hingewiesen. • <b>Deutsche Bahn AG</b> Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Brennstoff, Lärm, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung eventuell erforderlicher Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	
<b>Rechtsgrundlagen</b>  • <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)  • <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)  • <b>Planzonenverordnung (PlanZV)</b> in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509)  • <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 sowie Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)  • <b>Raumordnungsgesetz (ROG)</b> vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)  • <b>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)</b> vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)  • <b>Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b> vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)  • <b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)  • <b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)  • <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749)  • <b>Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)</b> , neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I, S. 2827, 2839)  • <b>Bauordnung für das Saarland (LBO)</b> , Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubefugnisrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1632)  • <b>Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)</b> Art 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 09. April 2006 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2008 S. 3)  • <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)</b> in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2008 S.3)  • <b>Kommunale Selbstverwaltungs-gesetz (KSVG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.05.2014 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 172)  • <b>Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b> Art 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes Nr. 1668 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 174)  • <b>Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPLG)</b> Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2599)  • <b>Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)</b> vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 590), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i. V. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2393)  • <b>Saarländische Nachbarrechtsgesetz</b> vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 822)	

<b>* Saarländisches Straßengesetz</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S.969), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen (Verwaltungsstrukturreformgesetz VSRG) vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)
<b>Verfahrensvermerke</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße – Am Steilen Berg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2014 öffentlich 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 09.07.2015 bis einschließlich 14.08.2015 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 ausliegen (§ 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 01.07.2015 durch Veröffentlichung öffentlich bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2015 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung. Neunkirchen, den (Fried) Oberbürgermeister <b>Ausfertigung</b> Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße – Am Steilen Berg“ in seinen Festsetzungen und planerischen Darstellungen mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2015 übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Neunkirchen, den (Fried) Oberbürgermeister <b>Bekanntmachung</b> Der Beschluss der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße – Am Steilen Berg“ 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 21.10.2015 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße – Am Steilen Berg“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil 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 Fähigkeit und Entschiedenheit von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Neunkirchen, den (Fried) Oberbürgermeister
<b>KREISSTADT NEUNKIRCHEN</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 104</b>
<b>1. Änderung</b>
<b>Obere Bahnhofstraße- Am Steilen Berg</b>
<b>M 1:500</b>
<b>Stand: Satzung (18.09.2015)</b>
<b>Übersichtsplan M 1:5000</b>