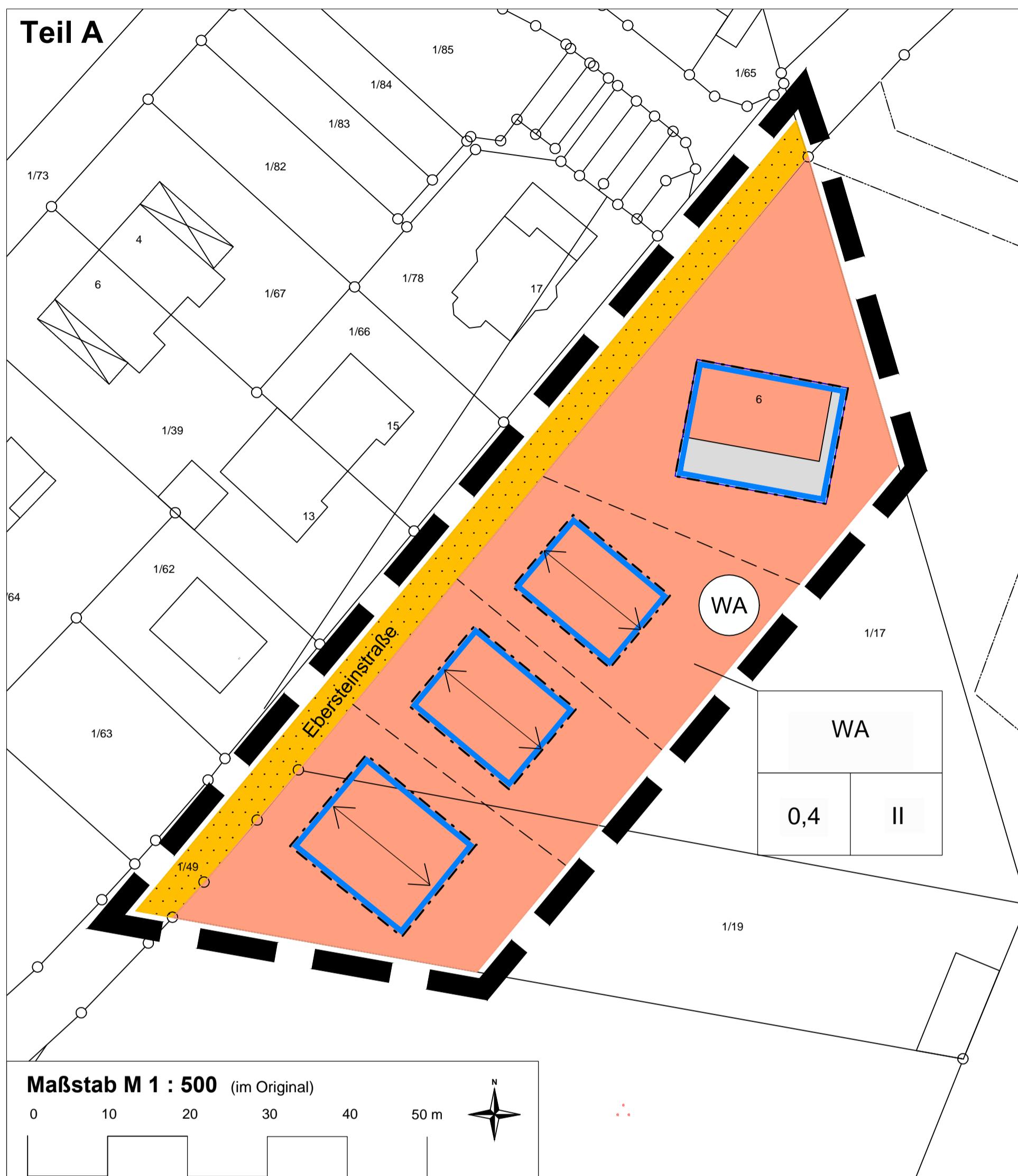


# Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 122 "Ebersteinstraße"



## LEGENDE

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



Allgemeines Wohngebiet

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

1	Nutzungsschablone
2	1 Baugebiet (Art der baulichen Nutzung)
3	2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

3. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNO)

—	Baugrenze
o	offene Bauweise

Baugrenze

offene Bauweise

4. Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Firstrichtung der Gebäude

## Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNO. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNO i.v.m. § 4 Abs. 3 BauNO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, und Tankstellen unzulässig.

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

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

Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNO 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 BauNO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNO überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNO

Gem. § 20 BauNO 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 BauNO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

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

Gem. § 22 BauNO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNO 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.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNO sind Stellplätze, in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig als auch in den seitlichen Abstandsfächern. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden. Es sind 2 Stellplätze pro Grundstück vorzusehen. Der Einfahrtsbereich kann dabei als Stellplatz angerechnet werden.

6. Örtliche Bauvorschriften  
Innerhalb des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass das Niederschlagswasser vorrangig in die Fläche zu versickern ist und dem natürlichen Kreislauf wiederzugeführt wird. Alternativ kann auch auf dem jeweiligen Grundstück eine Zisterne von mindestens 40000 Fassungsvolumen vorgesehen werden und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude verwandt werden.

#### 7. Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird ein Teil der Ebersteinstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 8. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als möglichst naturnahe Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.

Pro 200 qm versiegelte Fläche ist ein Baum auf das Grundstück zur Straßenseite hin vor das Gebäude anzupflanzen. Pro weitere angefangenen 200 qm Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum auf dem Grundstück zu pflanzen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen. Dabei sind folgende Bäume zu verwenden: Acer campestre - Feldahorn, Juglans regia - Walnuss, Tilia cordata - Winterlinde, Sorbus aucuparia - Vogelbeere (kleinkronig), Birnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Köstliche aus Châneau, Conference, Clappa Liebling, Frühe von Trevoux), Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne), Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche), Zwetschgen-Hochstamm (Bsp.: Wangenheimer Frühzwetschge) Bei den Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu wählen.

#### II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

## HINWEISE

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschritt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Die Creos Deutschland Stromnetz GmbH verweist in dem gekennzeichneten Planbereich auf ein Mittelspannungskabel (Schutzstreifen insgesamt 2m). Eine Einweisung vor Ort ist erforderlich. Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass der beigelegte Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das LUA weist darauf hin, dass zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV-Baumpflege geschützt werden. Zudem sollen Gehölze und Saatgut in der freien Natur vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, ab dem 01. März 2020 ist dies verpflichtend umzusetzen. Deshalb sollen zum Anschluss an die freie Landschaft nur herkunftsseitige Gehölze verwendet werden.

Der § 49a SWG ist einzuhalten. 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 Bodenschutzbörde zu informieren.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf das mögliche Vorkommen von Munitionsgefahren im gesamten Planungsbereich hin. Es wird empfohlen das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Im gekennzeichneten Planbereich sind Telekommunikationsleitungen der STEAG New Energies GmbH vorhanden. Vor Beginn der Maßnahme muss sich die ausführende Firma rechtzeitig mit der STEAG New Energies GmbH in Verbindung setzen, um den örtlichen Einweisungstermin zu vereinbaren. Bei allen Baurbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „Merkblatt für Baufachleute“ zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundern gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Die VSE weist auf die Einhaltung des „Merkblatts für Baufachleute“ bei allen Baurbeiten und den Sicherheitshinweisen der Unterlagen zur Leitungsauskunft hin.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am 05.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.122 "Ebersteinstraße" 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 Umweltpflege am 16.11.2016 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 01.03.2019 bis einschließlich 01.04.2019 öffentlich ausgelegt.

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.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Neunkirchen am 15.05.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am 15.05.2019 den Bebauungsplan Nr.122 "Ebersteinstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr.122 "Ebersteinstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr.122 "Ebersteinstraße", 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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019

Der Oberbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (BauNO) 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. 2896), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung 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 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).