

Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 127 "MENSCHENHAUS"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
- Sondergebiet "Hofgut" (SO1 + SO2) gem. § 11 BauNVO**
Innerhalb des Sondergebiets "Hofgut" sind allgemein zulässig:
 - Schanke-, und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kulturelle Zwecke,
 - Anlagen für Pferdesport und Pferdehaltung
 - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude
 - Interne Erschließung (Straße, Wege, Plätze)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
- Grundflächenzahl gem. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 BauNVO**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (s. Plan) festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte. Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (s. Plan) festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte. Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB**
Gemäß § 12 Abs. 2 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 Abstandsfächern zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO**
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fermeldeutsche Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, sonst nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
- Grundstücke mit baulich untergeordneten 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.**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
Im Bebauungsplan werden die zur Herstellung von Stellplätzen notwendigen Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie der besonderen Zweckbestimmung „Bedarfsplatz“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Bedarfsplatz“ sind versiegelt vorzusehen. Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Bedarfsplatz“ dürfen nur bei Groß- und Sonderveranstaltungen genutzt werden. In der übrigen Zeit ist die Nutzung dieser Flächen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu unterbinden.
- Gründnerische Festsetzung**
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB**
Im Bebauungsplan werden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die versiegelten Stellplatzflächen, mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu bepflanzen ist. Bei der Pflanzauswahl ist die in der Begründung aufgeführte Pflanzliste zugrunde zu legen. Die nicht baulich genutzten Flächen im SO sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist je 500 qm nicht überbaute (gärtnerisch angelegter) Flächen innerhalb der Baugrundstücke mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Es wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung von 0 bis 2 Grad extensiv zu begrünen sind.
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB**
Das Wasserschutzgebiet WSG „Hirschberg und Kasbruch“ gem. der Verordnung 06.03.1986 ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen worden. Der Schutzabstand von 30m zwischen Neubauten und dem Wald ist gem § 14 Abs.3 Lwaidg in der Planzeichnung übernommen worden.
- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (s. Plan)

LEGENDE

- SO1**
Sondergebiet "Hofgut"
Bereich Hofgut Menschenhaus
- SO2**
Sondergebiet "Hofgut"
Bereich mit ergänzender Bebauung
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)**
- P**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Parkplatz, versiegelt
- BP**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Bedarfsplatz bei Sonderveranstaltungen
- Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)**
- Landwirtschaftsfläche**
- Flächen für Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserentsorgung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**
- Regenwasserrahlebecken (ungefährliche Lage)**
- Klaranlage (ungefährliche Lage)**
- Flächen für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- (GW)**
Schutzbereich für Grund- und Quellwassergewinnung
- WSZ III**
Schutzbereich III des Wasserschutzbereichs „WSG Hirschberg und Kasbruch“
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes**
- 1**
1 Baugebiet (Art der baulichen Nutzung)
- 2**
2 Höhe baulicher Anlagen
- 3**
3 Grundflächenzahl (GfZ)
- Waldabstandslinie 30m**

Hinweise

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet befinden. Bei der Baufestsetzung ist demzufolge darauf zu achten, dass Bebauungsanlagen vorliegenden Telekommunikationsanlagen vermeidet und der direkte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Die Kabelführungsanzeige der Telekom ist zu beachten. Bei Konzeptionierung der Planung bitte die Telekom um rechtezeitige Abstimmung.
- Das Landespolizeipräsidium LPP 124, Koblenz-Karthaus, hat mitgetragen, dass im Plangebiet nach Ausweitung der dem Kampfplatzbereich umfassenden Anlagen, die im Bereich der Planzeichnung vorgenommenen Unterlagen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfplätze zu erkennen sind. Sollten wieder Erweiterungen Kampfplätze gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.
- Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundern gem. § 12 SdSchG hin.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, bestehend gem. § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu übernehmen.
- Grundsätzlich können folgende allgemeine Vorkehrungen durchgeführt werden, um Risiken für Lebensräume bzw. Tierearten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und relevanten Zug- und Rastvögeln gem. VS-RL zu mindern:
- Ausführung von Rodungsarbeiten im nach BNatSchG zulässigen Zeitraum (1. Okt. bis 28. Feb.); bei unvermeidbaren Rodungsarbeiten (z.B. Verkehrsabsicherungsmaßnahmen) während der Brutzeit müssen die zu rodenen Gehölze zuvor auf Brut- bzw. Ruhestätten kontrolliert werden.
 - Sicherung und Erhaltung angrenzender Grünstrukturen, z.B. durch Aufstellen von Bausäulen während der Bauphase.
 - Nutzung bestehender Wege für Anfahrt und Abfahrt sowie Nutzung von ökologisch geringwertigen Flächen für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen.
 - Keine Verwendung Grundwasser gefährdender Stoffe (Vermeidung); Schutz vor Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen durch Maßnahmen auf dem aktuellen Stand der Technik.
 - Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von den Stellplatzflächen über die belebte Bodenzone
- Im Rahmen der gutachterlichen Befragung wurde eine Sichtweisenanalyse durchgeführt. Der Landesbetrieb für Straßenbau (LBS) weist darauf hin, dass die ermittelten Sichtachsen für die drei Einhofsberiche (s. Sichtweisenanalyse zum Verkehrsgerüsten) zwangsläufig freizuhalten und fortlaufend zu erhalten sind und höherer Bewuchs nicht entstehen darf.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugetzettbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Bauzulassungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 1474))
- Bundesdenaturschutzgesetz (BNDschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2642), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Bundesbodenabschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2365), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I, S. 2490)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UmschadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2565)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749)
- Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neurordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 30. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I, S. 790)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)
- 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 (Amtsblatt I, S. 790)
- Kommunaleisstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt I, S. 376)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I, S. 790)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
- Der Karteauschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 20.07.2015.
- i.A.
Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den
- i.V.
Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am öffentlich bekannt gemacht worden.
- i.V.
Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den
- Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- i.V.
Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den
- Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingeschaut werden kann, wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- i.V.
Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

- BEBAUUNGSPLAN Nr. 127
"Menschenhaus"
Planungsstand: Satzung

- Bearbeitet für die Kreisstadt Neunkirchen Volkingen, im Juli 2017
- ARBEITSGRUPPE PLATZ- UND ARBEITSPLATZENTWICKLUNG
KOMMUNALEISSTVERWALTUNG
KOMMUNALEISSTVERWALTUNG
KOMMUNALEISSTVERWALTUNG
KOMMUNALEISSTVERWALTUNG