

Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 127 "MENSCHENHAUS"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. **FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 **Sondergebiet "Höfgut" (SO1 + SO2)** gem. § 11 BauNVO
Innerhalb des Sondergebiets "Höfgut" sind allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für Pflandesport und Pferdehaltung
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude
- Interne Erschließung (Straße, Wege, Plätze)

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

2.1 **Grundflächenzahl** gem. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 BauNVO
Im Bebauungsplan wird gemäß §19 Abs.4 BauNVO die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch die eben bezeichneten Anlagen überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
Gem. § 16 und § 18 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (s. Plan) festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte. Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Gem. § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
Gem. § 12 Abs.6 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 Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO 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.

5. **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 „Bedarfsparkplatz“ festgesetzt.
Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind versiegelt herzustellen. Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Bedarfsparkplatz" " dürfen nur bei Groß- und Sonderveranstaltungen genutzt werden. In der Übrigen Zeit ist die Nutzung dieser Flächen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu unterbinden.

6. **Grünordnerische Festsetzung**

6.1 **Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
Im Bebauungsplan werden Landwirtschaftsflächen festgesetzt.

6.2 **Anpflanzen von Bäumen, Strüchern 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 überbauter (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.

II. **Nachrichtliche Übernahme** gem. § 9 Abs.6 BauGB
Das Wasserschutzgebiet WSZ „Hirschberg und Kasbruchtal“ 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 LWaldG in der Planzeichnung übernommen worden.

III. **FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (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)

Baunutzungsverordnung (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 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2386), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesbodenschutzgesetz (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. 2585), 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. S. 2490)

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. IS. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. IS. 2565)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) 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 Neuordnung 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 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 730)

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 (Amtsbl. I S. 730)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

LEGENDE

1. **Sondergebiete „Höfgut“** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

SO 1 Sondergebiet "Höfgut"
Bereich Höfgut Menschenhaus

SO 2 Sondergebiete "Höfgut"
Bereich mit ergänzender Bebauung

2. **Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

Baugrenze

3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Parkplasz, versiegelt

BP Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Bedarfsparkplatz bei Sonderveranstaltungen

4. **Flächen für die Landwirtschaft** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Landwirtschaftsfläche

5. **Flächen für Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserentsorgung** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (ungefähre Lage)

Kläranlage (ungefähre Lage)

6. **Flächen für die Wasserwirtschaft** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

WSZ III Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „WSG Hirschberg und Kasbruchtal“

7. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets

1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Höhe baulicher Anlagen
3 Grundflächenzahl (GRZ)

----- Waldbandschranke 30m

Hinweise

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest weist darauf hin, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet befinden. Bei der Bauausführung ist demnach darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei Konkretisierung der Planung bietet die Telekom um rechtzeitige Abstimmung zur Koordination.

Das Landespolizeipräsidium, LPP 124 - Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, das im Plangebiet nach Auswertung der, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel 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 Verbot der Bodenrunden gem. § 12 SdSchG hin.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Grundsätzlich können folgende allgemeine Vorkehrungen durchgeführt werden, um Risiken für Lebensraumtypen bzw. Tieren der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie und relevanten Zug- und Rastvogelarten gem. i.V.m. zu mindern:

- Ausführung von Rodungsarbeiten im nach BNatSchG zulässigen Zeitraum (1. Okt. bis 28. Feb.); bei unvermeidbaren Rodungsarbeiten (z.B. Verkehrsicherungsmaßnahmen) während der Brutzeit müssen die zu rodenden Gehölze zuvor auf Brüt- bzw. Ruhestätten kontrolliert werden.
- Sicherung und Erhaltung angrenzender Grünstrukturen, z.B. durch Aufstellen von Bauzäunen 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 Betrachtung wurde eine Sichtweitenanalyse durchgeführt. Der Landesbetrieb für Straßenbau (LIS) weist daraufhin, dass die ermittelten Sichtachsen für die drei Einfahrtsbereiche (s. Sichtweitenanalyse zum Verkehrsgratungen) zwingend freizuhalten und fortlaufend zu unterhalten sind und höherer Bewuchs nicht entstehen darf.

VERFAHRENSVERMERKE			
Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ____20__.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht worden.	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 ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	i.V. Der Oberbürgermeister Neunkirchen, den	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.	Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	i.V. Der Oberbürgermeister Neunkirchen, den	