

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 38, Siedlung "Am Zoo"
Neunkirchen (Saar)

1.) Veranlassung

Durch den bevorstehenden Verkauf der sich im Eigentum der "Gemeinnützigen Siedlungs-Gesellschaft m.b.H." befindlichen Wohngebäude in der Siedlung "Am Zoo" an private Eigentümer, sind Festsetzungen nach § 9 BBauG über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Baugrundstücke, die Garagen, die Gemeinschaftsgaragen und ihre Einfahrten, die Verkehrs- und Grünflächen sowie die Flächen mit bergbaulichen Einwirkungen erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat daher in seiner Sitzung am 27.3.1969 beschlossen für dieses Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und seinen Geltungsbereich wie folgt festgelegt:

2.) Geltungsbereich:

Die Fläche des Bebauungsplanes "Siedlung am Zoo" wird begrenzt:

Im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 18/654, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 8/18, der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 6/16 (Kleingartenanlage) bis zur südlichen Ecke des Flurstückes 34/2, von der östlichen Grenze der Flurstücke 34/2, 6/52, 6/50, 6/49, 6/48 und 6/54.

Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 6/54, der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße

Holgehege und dem Hirschgartenweg bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 9/118.

Im Westen von einer Geraden, die an diesem Punkt über den Hirschgartenweg, entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 6/32 das Flurstück 6/45 teilt und die südliche Grenze des Flurstückes 6/45 schneidet.

Im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 6/45, 6/21, (Iltisweg) und 6/20 in gerader Richtung, das Flurstück 18/655 schneidend, bis zur Südostecke des Flurstückes 18/654 und von der südlichen Grenze des Flurstückes 18/654.

3.) Einfügung in die örtliche Planung

Das Gebiet ist durch die Waldwiesen- und die Zoostraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Süden grenzt das Gebiet an die zusammenhängende Fläche des Steinwaldes, im Osten an ein Kleingartengebiet und an die Fläche des "Neunkircher Tiergarten", im Westen an ein bestehendes Wohngebiet und im Norden, abgeschirmt durch eine bewaldete Böschung, an ein Gewerbegebiet.

4.) Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 BBauG und auf Grund örtlicher Gegebenheiten wurden folgende Träger öffentlicher Belange gehört:

- 1.) Minister des Innern - Landesplanung -, Saarbrücken
- 2.) Minister des Innern - Abt. E. -, "
- 3.) Minister des Innern - Ref.für militärische Verteidigung, Saarbrücken
- 4.) Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung, Landrat in Ottweiler, Untere Naturschutzbehörde
- 5.) Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken
- 6.) Oberpostdirektion, "
- 7.) Saarferngas AG. "

- 8.) Bischöfliches Generalvikariat, Trier
- 9.) Kath. Kirchengemeinde St. Johannes,
Neunkirchen-Wellesweiler
- 10.) Superintendent des Kirchenkreises Ottweiler
- 11.) Ev. Kirchengemeinde, Neunkirchen-Wellesweiler
- 12.) Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken
- 13.) Stadtwerke AG., Neunkirchen
- 14.) Polizei-Dienststelle 23, Neunkirchen
- 15.) Staatl. Institut für Hygiene und Infektions-
krankheiten, Saarbrücken
- 16.) Ober-Bergamt, Saarbrücken
- 17.) Forstamt, Neunkirchen
- 18.) Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen
- 19.) Neunkircher Straßenbahn AG.

5.) Bestand im Geltungsbereich

Die Gebäude im Geltungsbereich sind in den Jahren 1956-1965 erstellt worden. An Neubauten und Neuanlagen sind lediglich Anbauten an die bestehenden Häuser, der Bau von Garagen oder Sammelgaragen, sowie die Anlage der Grünflächen und Kinderspielflächen ~~sind~~ vorgesehen.

6.) Erschließung und Versorgung

An neuen Straßen ist nur der Ausbau einer kurzen Wohnstraße von ca. 80 m erforderlich.

Die vorhandene Zoostraße wird auf 7,00 m verbreitert. Die Bürgersteige werden mit einem festen Belag versehen. Die Straßen- und Hausentwässerung ist vorhanden und an das städt. Kanalnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Gas-, Wasser-, Strom- erfolgt durch die Stadtwerke.

7.) Bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebiete als "Reine Wohngebiete ohne Ausnahmen" und "Allgemeine Wohngebiete ohne Ausnahmen" mit verschiedener Bauweise und Geschößzahlen, sowie Flächen für Kinderspielplätze, Grünanlagen und Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Im "Reinen Wohngebiet" ist die Geschößzahl mit 2,3 und 4 Geschossen als Höchstzahl, die Bauweise als offen mit Doppelhäusern und Hausgruppen und als geschlossen mit Hausgruppen über 50 m Länge vorgesehen.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist die Geschößzahl mit 2 und 3 Geschossen als Höchstzahl, die Bauweise als offen mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen vorgesehen.

Die Auslegung der Geschößzahl ist nach den Bedingungen der "Bauordnung für das Saarland" festgelegt.

8.) Kosten und Wirtschaftlichkeit

Der Kostenaufwand für die ergänzende Erschließung, d.h. für die Anlegung einer Zufahrtsstraße von ca. 80 m Länge, den endgültigen Ausbau aller Bürgersteige, die Anlage der Grünflächen und Kinderspielplätze beträgt rund 200000,-DM.

Da die Siedlungsmaßnahme bereits abgeschlossen ist, fallen die gesamten Kosten zu Lasten der Stadt.

9.) Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung und Abtretungen für Verkehrs- und Grünflächen erübrigen sich, da sich der überwiegende Teil der Grundfläche im Besitz der Stadt und der "Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft m.b.H." befindet. Die Hausgrundstücke werden beim Verkauf der Häuser mit den entsprechenden Abstands- und Verkehrsflächen abgetrennt.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 38 Siedlung am Zoo

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 38 Siedlung am Zoo ist seit dem 24.1.1970 rechtsverbindlich. Er sieht bei den Grundstücken Hirschgartenweg 3 bis 13 und Bärenweg 3 - 9 keine besonderen Flächen für die Errichtung von Garagen vor. Die für die vorgenannten Grundstücke erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind östlich des Spielplatzes als Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Seit Jahren wird von den Eigentümern der Grundstücke Hirschgartenweg 3 bis 13 und Bärenweg 3 - 9 gefordert, Garagen innerhalb ihrer Hausgrundstücke zuzulassen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Siedlung am Zoo werden Garagen innerhalb der Hausgrundstücke Hirschgartenweg 3 bis 13 und Bärenweg 3 - 9 zugelassen. Die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen östlich des Kinderspielplatzes beeinflusst nach heutigen Erkenntnissen die städtebauliche Situation wesentlich nachteiliger, als dies durch den Bau von Einzelgaragen innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke der Fall ist.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke gemäß § 13 BBauG

Den von der vereinfachten Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde mit Schreiben vom 27. April 1983 die Planänderung dargestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahmen sollten der Stadt bis zum 16.5.1983 zugehen. Die Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der vereinfachten Änderung nicht widersprochen; die eingegangenen Stellungnahmen stimmen vielmehr der Änderung zu.

4. Bauliche Nutzung

Durch die vereinfachte Änderung werden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Hirschgartenweg 3 - 13 und Bärenweg 3 - 9 zusätzlich zu der bereits bestehenden Wohnbebauung eingeschossige Einzelgaragen zugelassen.

5. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der vereinfachten Änderung nicht widersprochen. Sonstige abwägungserhebliche private Belange sind nicht erkennbar. Die Träger öffentlicher Belange haben der vereinfachten Änderung zugestimmt; auch hier sind weitere abwägungserhebliche öffentliche Belange nicht ersichtlich.

6. Kosten

Mehrkosten bei der Erschließung treten durch die vereinfachte Änderung nicht ein.

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Siedlung am Zoo nicht erforderlich.

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 BBauG.

B Bau G § 9(1)1a ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

REINES WOHNGEBIET:

WR

OHNE AUSNAHMEN, OHNE NEBENANLAGEN.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET:

WA

OHNE AUSNAHMEN, OHNE NEBENANLAGEN.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

S. PLAN

ALS HÖCHSTGRENZE (z.B. II), ZWINGEND (z.B. III)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL: **GFZ**

S. PLAN

GRUNDFLÄCHENZAHL: **GRZ**

S. PLAN

B Bau G § 9(1)1b BAUWEISE:

OFFENE BAUWEISE: o GESCHLOSSENE BAUWEISE: g

BAUGRENZE:

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:



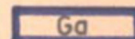
B Bau G § 9(1)1d HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:

SOCKELHÖHE IN METERN ÜBER N.N. ANGEZEIGEN.

S. PLAN

B Bau G § 9(1)1e FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND IHRE EINFahrTEN:

GARAGEN:



B Bau G § 9(1)1f FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

LUFTSCHUTZSTOLLEN:



B Bau G § 9(1)3 VERKEHRSLÄCHEN:

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN, FUSSWEGE:



B Bau G § 9(1)4 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSLÄCHEN:

STRASSENHÖHE IN METERN ÜBER N.N. ANGEZEIGEN.

S. PLAN

B Bau G § 9(1)8 GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGE:

KINDERSPIELPLATZ:



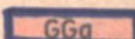
B Bau G § 9(1)11 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN:

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT:

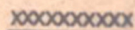


B Bau G § 9(1)12 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN:

GEMEINSCHAFTSGARAGEN:



B Bau G § 9(3) FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT:



B Bau G § 9(5) GELTUNGSBEREICH:



Bau NVO § 16(4) ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN:



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, ALT

GRUNDSTÜCKSGRENZEN, NEU


BESTEHENDE GEBÄUDE:


ABZUBRECHENDE GEBÄUDE:


HAUSNUMMERN:


STÜTZMAUERN:



 NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

 NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

 NUR EINZEL- U DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 u. 2 BBauG

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BBauG § 9 (1) 1e FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN
UND IHRE EINFahrTEN
GARAGEN

Ga

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH §13 BBauG

BESCHLUSS DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DER RAT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN BESCHLOSS
AM 20. APRIL 1983 DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES.

BESCHLUSS ALS SATZUNG

DER RAT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN BESCHLOSS
AM... 22.6.1983... DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES ALS SATZUNG GEMÄSS §10 BBauG
IN VERBINDUNG MIT § 13 BBauG. ER WURDE NACH
VERÖFFENTLICHUNG DER SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
IN DER SAARBRÜCKER ZEITUNG AM.... 8.7.1983....
RECHTSVERBINDLICH.

NEUNKIRCHEN, DEN ... 8.7.1983 ...

DER OBERBÜRGERMEISTER

(NEUBER)



**STADT
NEUNKIRCHEN - SAAR
BEBAUUNGSPLAN
NR. 38**

**FÜR DAS GEBIET
SIEDLUNG „AM ZOO“
IN
NEUNKIRCHEN-SAAR
MST. 1:500**

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 B BAU G VOM 23. JUNI 1960.
NEUNKIRCHEN (SAAR)
STADTBAUAMT - ABTEILUNG STADT- UND VERKEHRSPLANUNG.

BESCHLOSSEN GEMÄSS § 10 B BAU G VOM 23. JUNI 1960
ALS SATZUNG DURCH DEN STADTRAT DER STADT
NEUNKIRCHEN (SAAR) AM 09.10.1969

DER OBERBÜRGERMEISTER
IV.

gez. K o l b

(K O L B)
BÜRGERMEISTER
(REGIERUNGSDIREKTOR a.D.)

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 B BAU G VOM 23. JUNI 1960
SAARBRÜCKEN, DEN 23.12.1969
REGIERUNG DES SAARLANDES
DER MINISTER DES INNERN
- OBERSTE LANDESBAUBEHORDE -

IA