

Begründung

zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 82 Auf Arlers in Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen

1. Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 82 Auf Arlers wurde vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 11.12.1979 als Satzung beschlossen, er wurde nach Genehmigung durch den Minister für Umwelt und öffentlicher Bekanntmachung am 14.03.1980 rechtsverbindlich.

Die in letzter Zeit unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland macht die Ausweisung weiterer Wohnbaureserveflächen erforderlich. Hier bietet sich die Überplanung der östlich an die Adlersbergstraße angrenzenden Grundstücke bis in Höhe der nördlichsten Baustelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Auf Arlers für eine wohnbauliche Nutzung an. Der Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.1992 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen beschlossen. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche berücksichtigt.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat nunmehr in seiner Sitzung am 30. Juni 1993 die erste Änderung des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Gebiet, für das die Änderung gelten soll, liegt am Südhang des Steinbacher Berges, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Auf Arlers.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Ausweisung weiterer Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet,
- eine städtebauliche Abrundung der Bebauung entlang der Adlersbergstraße,
- eine optimale Ausnutzbarkeit der vorhandenen Erschließungsanlage.

Im Bereich der Änderung Auf Arlers wird unter anderem, entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen, Bauland bedarfs- und kostengünstig bereitzustellen, verfahren.

3. Geltungsbereich

Bei der Erweiterung des Bebauungsplanes bietet sich die Überplanung der östlich an die Adlersbergstraße angrenzenden Grundstücke bis in Höhe der nördlichsten Baustelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Auf Arlers für eine wohnbauliche Nutzung an. Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung einer ca. 0,7 ha großen Fläche mit 8 Baustellen geschaffen. Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben.

Beginnend am südlichsten Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 175/3 mit dem bestehenden Geltungsbereich in der Straßenachse Adlersbergstraße verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 175/3 und 177/2 bis zu dem östlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 177/2. Von hier knickt der Geltungsbereich in nordwestlicher Richtung ab und verläuft entlang den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 177/2, 175/6 und 175/7 bis zum nördlichsten Eckpunkt des letztgenannten Flurstücks. Von diesem Punkt überquert der Geltungsbereich den Feldwirtschaftsweg Flurstück Nr. 223/57 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 177/35.

Danach verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks ca. 21,50 m in nördlicher Richtung. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich rechtwincklig in westlicher Richtung ab und durchquert das Flurstück Nr. 177/35 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 198/34. Der Geltungsbereich knickt hier in Richtung Norden ab und verläuft in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 198/34 bis zu dessen östlichem Eckpunkt. Von hier entlang der nördlichen Grenze des vorgenannten Flurstücks verläuft der Geltungsbereich weiter bis zu dessen westlichem Eckpunkt. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich ab, quert das Flurstück Nr. 84/9, gleichzeitig Wegegrundstück, und trifft nach ca. 22,0 m rechtwincklig auf den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Auf Arlers, gleichzeitig Straßenachse. Von hier verläuft der neue und bestehende Geltungsbereich entlang der Straßenachse Adlersbergstraße in Richtung Süden bis zum Ausgangspunkt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Kommunaler Abfallentsorgungsverband Saar, Untertürkheimer Str. 21, 66117 Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Don-Bosco-Str., 66119 Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Am Staden 17, 66121 Saarbrücken
6. Staatliches Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 66117 Saarbrücken
7. Bodenwirtschaftsamt, Wendalinusstr. 2, 66606 St. Wendel
8. Forstamt Neunkirchen, Am Biedersberg, 66538 Neunkirchen
9. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Am Tummelplatz 7, 66117 Saarbrücken
10. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Malstatter Str. 17, 66117 Saarbrücken
11. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Lindenallee 13, 66538 Neunkirchen
12. Bundesvermögensamt, Trillerweg 58, 66117 Saarbrücken

13. Minister der Finanzen, Am Stadtgraben 6, 66111 Saarbrücken
14. Staatliches Straßenbauamt, Redener Straße, 66538 Neunkirchen
15. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Franz-Josef-Röder-Str. 9, 66119 Saarbrücken
16. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 66117 Saarbrücken
17. Jugendamt, im Hause
18. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Lessingstr. 12, 66126 Saarbrücken
19. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 66564 Ottweiler
20. Minister des Innern, Abt. B 4, Franz-Josef-Röder-Str. 21, 66119 Saarbrücken
21. Minister für Kultur und Wissenschaft, Saaruferstr. 30, 66117 Saarbrücken
22. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Hardenbergstr. 8, 66119 Saarbrücken
23. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Wellesweilerstr. 146, 66538 Neunkirchen
24. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Klausener Str. 6, 66115 Saarbrücken
25. Fernmeldeamt, PIH, Postfach 30 31 81, 66104 Saarbrücken
26. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstr. 22, 66538 Neunkirchen
27. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 66131 Saarbrücken
28. VSE AG, Heinrich-Böcking-Str. 10, 66121 Saarbrücken
29. RWE Energie AG, Hauptverwaltung, Kruppstr. 5, 45128 Essen 1
30. Minister für Umwelt, Hardenbergstr. 8, 66119 Saarbrücken
31. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, In der Etzwies 4, 66564 Ottweiler
32. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261 - 263, 66121 Saarbrücken
33. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße, 66538 Neunkirchen
34. Umlegungsstelle, im Hause
35. Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 66111 Saarbrücken
36. Herrn Landrat - Untere Wasserbehörde - Landratsamt, 66564 Ottweiler
37. Abt. für Tiefbau, im Hause
38. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Franz-Josef-Röder-Str. 23, 66119 Saarbrücken

5. Erschließung

Die Erschließung von den östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Auf Arlers angrenzenden 8 Baustellen erfolgt über die bestehende Adlersbergstraße. Diese Straße wird nur durch einen Bürgersteig auf der Ostseite erweitert, so daß sich der Anteil der versiegelten Flächen in dem überplanten Bereich nicht wesentlich vergrößert.

6. Bauliche Nutzung

Der Planungsbereich ist als Reines Wohngebiet vorgesehen. Für die 8 Baustellen ist eine bis zu 2-geschossige Einzelhausbebauung vorgesehen (offene Bauweise; GRZ = 0,4, GFZ = 1,2).

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet Reines Wohngebiet (WR)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1.1.2 Zulässige Anlagen Im WR gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen
Im WR keine

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen Im WR entfällt.

7. Realisierung des Bebauungsplanes und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen.

Der überwiegende Teil des Bereiches stellt derzeit eine ungenutzte Grünfläche mit teilweisem Obstbestand dar.

Durch die Umwidmung von Grünflächen (Wiesenflächen) zu Wohnbauflächen und in geringem Maß zu Verkehrsflächen (Bürgersteigausbau) erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den aktiven Teil des Bodens, der im Rahmen der Baumaßnahmen in der Regel durch Versiegelung verloren geht.

Eingriffsminimierungen beim Umweltpotential Boden werden erreicht, indem größere Teile des Geltungsbereiches von baulicher Nutzung frei bleiben. Außerdem wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bewirkt, daß 60 % der Wohnbaufläche unversiegelt bleibt.

Unter Beachtung des § 11 LBO ist davon auszugehen, daß dieser Flächenanteil bepflanzt bzw. gärtnerisch gestaltet wird. Durch diesen hohen Begrünungsanteil sowie durch gebietsinternen Gehölze wird einer klein-klimatischen Verschlechterung durch zusammenhängend versiegelte und damit gutaufheizbare Flächen entgegengewirkt.

Einen weiteren Beitrag zur Eingriffsminimierung kann die Planung und Überwachung der Objektrealisierung leisten, denn in diesem Rahmen ist darauf zu achten, daß die Vorgaben des Bau- und Planungsrechts auch eingehalten werden. Die unter Beachtung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleibenden Beeinträchtigungen der ökologischen Potentiale werden in die Abwägung mit einbezogen. In vorliegendem Falle werden hier den Belangen zur Deckung des notwendigen Wohnbedarfs Vorrang eingeräumt. Insgesamt betrachtet, ist hier eine wesentliche Schwächung der Umweltpotentiale nicht zu erwarten, da auch in der näheren Umgebung ausreichende Flächen mit ähnlichen oder besseren ökologischen Bedingungen vorhanden sind.

8. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung mit Erweiterung) hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen. Durch die Aufstellung stellt die geplante Bebauung eine städtebauliche Arrondierung des Bereiches nordöstlich der Adlersbergstraße dar. Dadurch sollen künftig Eingriffe in Struktur und Maßstab dieses Stadtteilrandbereiches vermieden werden.

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, zum einen die für die Topografie günstigste Bauweise zu finden, zum anderen die geplante Neubebauung an die vorhandene Bausubstanz anzugleichen.

Im Bereich der Erweiterung wird entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen, die Bereitstellung von Bauland bedarfs- und kostengünstig zu ermöglichen, verfahren. Die Erschließung dieses Geländes soll dazu beitragen, die zur Zeit nicht zu befriedigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, zumindest zum Teil, abdecken zu können. Insoweit entspricht die vorliegende Planung den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Bau-Maßnahmengesetz.

Insgesamt wirkt sich die Umnutzung auf das Angebot von innerstädtischem Grün im Stadtteil Wiebelskirchen kaum spürbar aus. Eine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation gegenüber der derzeitigen Nutzung ist nicht zu erwarten.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches und des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes der Auffassung, daß mit der vorliegenden Planung den städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Belangen Rechnung getragen ist.

9. Kosten

Für die Baureifmachung, Erschließung und landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen sind Kosten in Höhe von 270.000,-- DM zu erwarten.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 82 Auf Arlers
im Stadtteil Wiebelskirchen

1. Veranlassung

Der Planungsbezirk Wiebelskirchen hat aufgrund seiner Lage und Ausstattung die Funktion Eigenentwicklung und Wohnen. Für die künftige Siedlungstätigkeit bis 1985 sind im Planungsbezirk rund 355 Wohneinheiten in neuen Baugebieten vorgesehen und der benötigte Flächenbedarf in dem am 6.6.1979 genehmigten Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen dargestellt. Der Schwerpunkt dieser Siedlungstätigkeit in diesem Planungsbezirk liegt am Südhang des Steinbacher Berges. Der südwestliche Bereich entlang der LIO 125 Wiebelskirchen - Ottweiler Auf Arlers soll als ersten Wohnbaugelbiet erschlossen werden.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt beschrieben: Beginnend am östlichen Eckpunkt des Flurstücks 807/14 entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 807/14, 14/17, 174/2, 84/2 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 213/31. Von hier aus das Flurstück 84/2 in westlicher Richtung überquerend bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstücks 84/1 (LIO 125). Von dem zuletzt genannten Punkt entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 84/1 bis zur Achse der LIO 125. Weiter entlang der Achse der LIO 125 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Straßenachse der LIO 125 mit der gedachten Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 807/14 (Ausgangspunkt).

3. Einfügung in die örtliche Planung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird im Süden und Westen von der LIO 125 begrenzt, im Osten schließt es an die Bebauung der Adlersbergstraße an, der angrenzende nördliche Bereich des Steinbacher Berges ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen
3. Minister des Innern, Abt. E, Hindenburgstr. 21, 6600 Saarbrücken
4. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saaruferstr. 30, 6600 Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, - Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstr. 8, 6600 Saarbrücken
d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt 6682 Ottweiler
7. Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung, Hellwigstraße 14, 6600 Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken
13. VSE, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee, 6680 Neunkirchen
16. Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken
17. Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler

19. Bischöfliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier
20. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Ohly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstraße 22, 6680 Neunkirchen
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen
23. Polizeirevier Wiebelskirchen, Wibilostraße, 6680 Neunkirchen
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
25. Umlegungsstelle, im Hause
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz, 6600 Saarbrücken
27. RWE-Hauptverwaltung Abt. EL-, Kruppstraße 5, 4300 Essen
28. Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 15, 6600 Saarbrücken
29. Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken
30. Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 6600 Saarbrücken
31. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261-263, 6600 Saarbrücken
32. Ortsrat Wiebelskirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Klaus Hoppstädter, Bexbacher Str. 144, 6680 Neunkirchen

5. Bestand im Geltungsbereich

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist ein terrassenartiger Südhang, der sich ca. 7 bis 9 Meter über dem Niveau der anbaufreien LIO 125 befindet. Der überwiegende Teil dieser Fläche wird derzeit als private Grünanlage mit teilweise Obstbaumbestand genutzt. Außer der bebauten Adlersbergstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei bewohnte Anwesen, welche in die künftige Bebauungsplanung integriert werden

6. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich in privatem Eigentum (vier Eigentümer).

7. Erschließung und Versorgung

Das Neubaugebiet wird über zwei Anschlüsse, und zwar von der verlängerten Adlersbergstraße und von der LIO 125 im Bereich der Buswendeschleife erschlossen. Ein Anschluß im nördlichen Bereich (Richtung Ottweiler) an die LIO 125 ist nicht vorgesehen.

Zur Erschließung der ausgewiesenen Hausgruppen sind Wohnstraßen vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind neben den privaten Stellplätzen Gemeinschaftsstellplätze geplant. Der Dimensionierung der Verkehrsflächen liegt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zugrunde.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die Abwässer werden über ein Trennsystem in das vorhandene Kanalnetz der Ottweilerstraße (Schmutzwasser) bzw. in die Blies (Regenwasser) eingeleitet.

Im Bereich des Neubaugebietes ist im östlichen Bereich zur Adlersbergstraße hin ein Kinderspielplatz vorgesehen. Über Fußwege kann dieser Spielplatz auch von den angrenzenden, bestehenden Baugebieten benutzt werden. Über eine Bushaltestelle (Endstelle) im Einmündungsbereich der Straße A mit der LIO 125 ist das Neubaugebiet an die Hauptlinie der NVG angebunden.

Die ersten fünf Baustellen der Erschließungsstraße A sind infolge der niedrigen Böschung zur LIO 125 erhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt. In diesem Bereich sind zur LIO 125 Lärmschutzvorrichtungen vorzusehen. Die gesamte Böschung zur LIO 125 ist mit Bäumen und Buschwerk bewachsen, die durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert werden.

Bauliche Nutzung

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, die für die Topografie günstigste Bauweise zu finden. Dabei ergab sich eine eingeschossige Bebauung mit talseitigem Sockelgeschoß. In dem Neubaugebiet mit ca. 5,2 ha Brutto-Wohnbaufläche kann nach der jetzigen Planung mit ca. 50 Baustellen gerechnet werden.

Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Neubaugebietes einschl. Fußwege, Kinderspielplätze und Grünflächen belaufen sich auf ca. 1,7 Mio DM. Die Erschließung wird von einem privaten Erschließungsträger nach § 124 BBauG durchgeführt.

10. Folgeverfahren

Eine Umlegung nach der Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich, da der Grunderwerb sowie die Erschließung von einem privaten Erschließungsträger durchgeführt wird.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 82, 1.Änderung

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)

siehe Plan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetze

- | | | |
|-------|--|------------------------------|
| 1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | Wohnbaufläche |
| 1.1.1 | Baugebiet | Reines Wohngebiet |
| | Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990 (BGBl I. S. 132) | |
| 1.1.2 | zulässige Anlagen | gem. § 3, Abs. 2 BauNVO |
| 1.1.3 | ausnahmsweise zulässige Anlagen | keine |
| 1.1.4 | nicht zulässige Anlagen (§1 Abs. 5 BauNVO) | |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse | siehe Plan |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl | siehe Plan |
| 1.2.3 | Geschoßflächenzahl | siehe Plan |
| 1.2.4 | Baumassenzahl | |
| 1.2.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | |
| 2. | Bauweise | |
| 2.1 | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 2.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 2.3 | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 3. | Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke | |
| 3.1 | Mindestgröße | |
| 3.2 | Mindestbreite | |
| 3.3 | Mindesttiefe | |
| 3.4 | Höchstgröße | |
| 3.5 | Höchstbreite | |
| 3.6 | Höchsttiefe | |
| 4. | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind | entfällt |
| 4.1 | Spiel- Freizeit und Erholungsflächen | entfällt |
| 4.2 | Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | innerhalb der Baugrundstücke |
| 5. | Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen | |
| 6. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | |

7. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen
8. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
9. Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
11. Verkehrsflächen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen siehe Plan
12. Versorgungsflächen
13. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
14. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
15. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel , Zelt und Badeplätze, Friedhöfe
16. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
18. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
19. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

21. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche
22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen
23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
24. Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
25. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
 - A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
27. Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 83 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland von 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (ABL. d. Saarlandes S. 1373)

Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (ABL. d. Saarlandes S. 1373)

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG

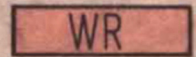
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9, ABS. 1 DES BAUGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



ZU 1. ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

1.1 ART DER BAUL. NUTZUNG
(REINES WOHNGEBIET)



ZU 1.2 MASS DER BAUL. NUTZUNG

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(ALS HÖCHSTGRENZE)

II

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,4

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 1,2

ZU 2. BAUWEISE

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
FIRSTRICHTUNG



ZU 11. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



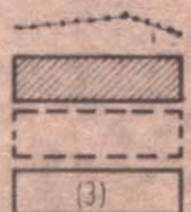
SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ODER DES MASSES DER NUTZUNG

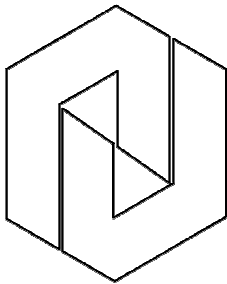
BESTEHENDE GEBÄUDE

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

HAUSNUMMERN



Abschrift



**KREISSTADT NEUNKIRCHEN
(SAAR)**

**BEBAUUNGSPLAN NR.82
(SATZUNG)
<AUF ARLERS>
MST: 1:1000**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) sowie in der Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256 gemäss § 2 Abs. 1) dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates vomam beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am

Die Ausarbeitung erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

- | | | |
|-------|--|---|
| 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | siehe Plan |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| 2.1. | Baugebiet | |
| | Es gilt die Bau NVO vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1757) | Reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen | entfällt |
| 2.1.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen | entfällt |
| 3 | Mass der baulichen Nutzung | |
| 3.1 | Zahl der Vollgeschosse | I - II - III |
| 3.2 | Grundflächenzahl GRZ | GRZ 0,4 |
| 3.3 | Geschossflächenzahl | GFZ 0,5 – 0,8 – 1,0 |
| 3.4 | Baumassenzahl | entfällt |
| 3.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | entfällt |
| 4 | Bauweise | siehe Plan |
| 5 | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 6 | nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 7 | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 8 | Mindestgröße der Baugrundstücke | 560 m ² |
| 9 | Mindestbreite der Baugrundstücke | 20 m |
| 10 | Mindesttiefe der Baugrundstücke | 28 m |
| 11 | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind | entfällt |
| 11.1 | Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen | |
| 11.2 | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | |
| 11.3 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | |

12 Höhenlage der baulichen Anlagen (Mass von OK Strassenkrone, Mitte Haus bis OK Erdgeschossfußboden)	nach örtl. Einweisung
13 Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14 überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15 Fläche, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten errichtet werden	entfällt
16 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17 Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
19 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
20 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan und Profile
21 Versorgungsflächen	siehe Plan
22 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	siehe Plan
23 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	entfällt
24 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze	siehe Plan
25 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27 Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft	Landwirtschaft
28 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| 29 | Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | entfällt |
| 30 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | |
| 31 | Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | siehe Plan |
| 32 | Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen | entfällt |
| 33 | Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen | siehe Plan |
| 34 | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplan-gebiet oder Teile davon mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen | siehe Plan |
| | a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | |
| | b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | Pflanzenerhaltungsgebot |
| 35 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) vom 12. Mai 1965.

siehe Plan

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9, Abs. 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) vom 12. Mai 1965.

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- | | |
|---|----------|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. | entfällt |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind. | entfällt |
| 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG
In der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256)

220kV- und 390kV-Leitung (RWE),
65kV (Saarbergwerke AG)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.10.1979 bis 05.11.1979 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 20.09.1979 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den _____
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN.

Neunkirchen, den _____
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG

GENEHMIGT.

SAARLAND
DER MINISTER
FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG
UND BAUWESEN

Saarbrücken, den _____











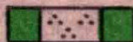



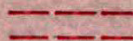

Rechtsverbindlichkeit

Die Genehmigungsverfügung des Herrn
MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND BAUWESEN
vom _____ ist am _____ gemäss § 12 BBauG ortsüblich
bekannt gemacht worden; mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
des Bebauungsplans und der Begründung.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Neunkirchen, den _____
gez. Neuber
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1+2 BBauG

ZU 1	GELTUNGSBEREICH							
ZU 2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG							
	REINES WOHNGEBIET	WR						
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA						
ZU 3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG							
	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ							
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ							
	GRZ (WR - WA) = 0,4 = I - II - III GESCH.							
	GFZ (WR - WA) = 0,5 = I, 0,8 = II, 1,0 = III GESCH.							
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE							
	ALS HÖCHSTGRENZE	III						
	NUTZUNGSSCHEMA	<table><tr><td>BAUGEBIET</td><td>ZAHL D.V.G.</td></tr><tr><td>GRUNDFL. Z.</td><td>GESCH. FL. Z.</td></tr><tr><td>BAUWEISE</td><td>REGELQUERSCHN.</td></tr></table>	BAUGEBIET	ZAHL D.V.G.	GRUNDFL. Z.	GESCH. FL. Z.	BAUWEISE	REGELQUERSCHN.
BAUGEBIET	ZAHL D.V.G.							
GRUNDFL. Z.	GESCH. FL. Z.							
BAUWEISE	REGELQUERSCHN.							
ZU 4	BAUWEISE							
	OFFENE = 0							
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG							
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG							
	BAUGRENZE							
	FIRSTRICHTUNG							
	DACHNEIGUNG	20° - 30°						
ZU 5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN							
ZU 19	VERKEHRSFLÄCHEN							
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN							
	PARKPLÄTZE							
ZU 21	VERSORGUNGSFLÄCHEN							
	TRAFOSTATION							
	DRUCKERHÖHUNGSANLAGE							
ZU 22	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN							
	UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN							
	ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN							
	HAUPTABWASSERLEITUNGEN							
ZU 24	GRÜNFLÄCHEN							
	PARKANLAGE							
	SPIELPLATZ							
	VERKEHRSGRÜNFLÄCHE							
ZU 27	FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT							
	LANDWIRTSCHAFT							
ZU 30	FLÄCHEN MIT GEH. FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN							
	LEITUNGSRECHTE							
ZU 33	FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN							
	UMWELT — EINWIRKUNGEN							
	LÄRMSCHUTZWALL							
ZU 34	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON							
	BÄUMEN U. STRÄUCHERN							
	PFLANZERHALTUNGSGEBOT	