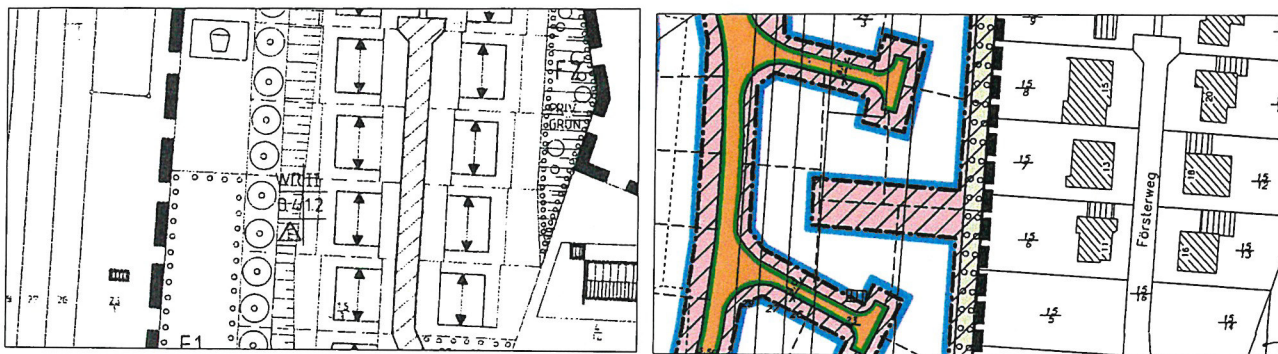


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 51**

## **"AUF DEN UHLEN"**



### **BEGRÜNDUNG**

#### **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "AUF DEN UHLEN"**

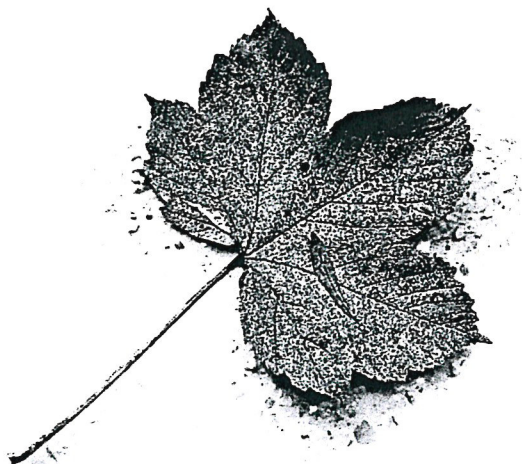
#### **IM STADTEIL WIEBELSKIRCHEN DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER WIBILO WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH IN ZUSAMMENARBEIT  
MIT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN

STAND: MAI 2002  
(SATZUNG)

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 51** **"AUF DEN UHLEN"**

1. ÄNDERUNG • DES • BEBAUUNGSPLANES



▲ **BEGRÜNDUNG ZUR**  
**1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 51**  
**"AUF DEN UHLEN"**  
**IM STADTEIL WIEBELSKIRCHEN**  
**DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER WIBILO WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT  
NEUNKIRCHEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. - ING. JULIA HERO  
DIPL. - ING. SYLVIA ENDLER

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD

▲ MAI 2002  
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER



# VORBEMERKUNGEN

Die WIBILO Wohnungsunternehmen GmbH beabsichtigt in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen, die Realisierung eines Wohngebietes mit der dazu erforderlichen Infrastruktur. Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat daher am 12.09.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51 "Auf den Uhlen" vom 06.11.1995 in einem Teilbereich geändert.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS PLAN, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie nicht erforderlich.

## ZWECK UND ZIEL DER ÄNDERUNG

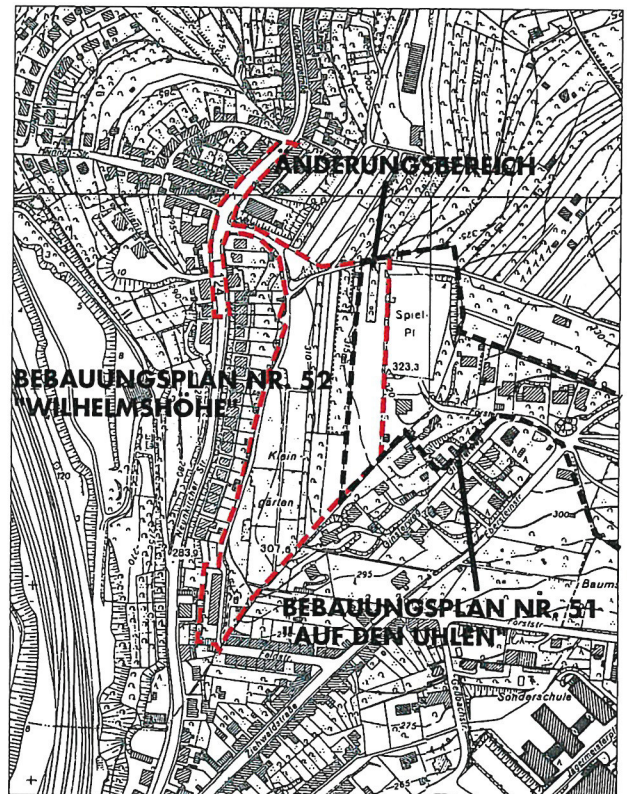
Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe". Durch die Hinzunahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz sowie Grünflächen (öffentliches Grün/Flächen zum Anpflanzen) festgesetzten Flächen ist die Bereitstellung von weiteren Wohngrundstücken und somit die Erschließung des Plangebietes unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten möglich. Andere ökologisch wertvolle Freiflächen im Außenbereich können somit geschont werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbauland. Hierdurch soll der örtliche Bedarf zum Bau oder Erwerb von Wohn- und Grundeigentum befriedigt und die örtliche Wohnungssituation verbessert werden.

## LAGE / BESTAND

Der Änderungsbereich ist ca. 0,6 ha groß und umfasst das Grundstück 15/18 in Flur 30 der Gemarkung Wiebelskirchen teilweise. Es handelt sich hierbei um einen Bereich im Westen des bestehenden Bebauungsplanes. Die genauen Grenzen gehen aus der Bebauungsplanänderung hervor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Spielplatz (ca. 0,14 ha) sowie Grünfläche (öffentliche Grünfläche ca. 0,19 ha/Flächen zum Anpflanzen ca. 0,27) festgesetzt. Die hier durchzuführenden Maßnahmen im Bereich der Fläche zum Anpflanzen (Anpflanzen von Kleinbäumen und Sträuchern) sollten den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft teilweise ausgleichen. Der Änderungsbereich umfasst außerdem einen Feldwirtschaftsweg im Norden (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und bestehende Leitungen.



LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN/ VERFAHRENSVERMERKE

Alle für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen" relevanten Rechtsgrundlagen sowie die Abfolge der nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens können dem Textteil (Teil B) zur Planzeichnung entnommen werden.



# PLANUNG

## ▲ ABWEICHUNGEN VOM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "AUF DEN UHLEN" IM GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe". Dieser Bebauungsplan, der parallel zur Bebauungsplanänderung aufgestellt wird, setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen". Unmittelbar entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Eingrünung ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Der durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft (Umwandlung von Grünfläche in Wohnbauflächen) wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/SAMMLUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

## ▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Konflikte zu angrenzenden Nutzungen, auch sind in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden, die sich nachteilig auf das im Bereich der Änderung festgesetzte Wohngebiet auswirken. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit ausreichend beachtet.

## ▲ AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit der Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 350 - 1200 qm haben Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

## ▲ AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTS- TEILE SOWIE DIE GESTALTUNG UND ERNEUE- RUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Die Überplanung der relativ kleinen, unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche hat keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe" sowie die gestalterischen und grün- ordnerischen Festsetzungen sichern die Einbindung der geplanten Nutzung in die Umgebung.

## ▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG (GEM. § 1A BAUGB)

### NATURGÜTER BODEN, WASSER, KLIMA/ LUFTHYGIENE, PFLANZEN UND TIERE

Durch die beschriebenen Änderungen können zusätzliche Bodenbereiche versiegelt und Grünflächen in Anspruch genommen werden. Durch im Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe" getroffene Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen sowie die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten minimieren sich die durch die Änderung entstehenden Auswirkungen auf die Naturgüter etwas. Durch die Bebauung der kleinen Fläche sind die Auswirkungen auf das Klima als gering zu bewerten.

### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG)

Hierzu ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 "Wilhelmshöhe" nach der Methode von MUSSLER durchgeführt worden. Bei dieser Bilanzierung wurden



die Flächen des Änderungsbereiches entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen" als Grundlage herangezogen.

Da nach der rechnerischen Bilanzierung ein ökologischer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" nicht vollständig erbracht werden kann, werden außerhalb des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit durch diese externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### ▲ **AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS**

Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### ▲ **AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER**

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

#### ▲ **AUF DIE BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG**

Belange der Abwasserbeseitigung werden nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Kapazitäten des Abwassernetzes (Mischsystem), an das der Anschluss des neuen Wohngebietes erfolgt, sind ausreichend. Gem. § 49 a SWG ist zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser zudem die zentrale Rückhaltung von 100 m<sup>3</sup> in Form eines Staukanals im Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe" festgesetzt sowie dezentrale Zisternen im Erschließungsvertrag vorgeschrieben.

## **GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Für die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen" spricht die sinnvolle Ergänzung des geplanten Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe", so dass hier ein Teil des Wohnraumbedarfs im Stadtteil Wiebelskirchen befriedigt werden kann. Es handelt sich dabei um eine sinnvolle Nachverdichtung eines bebauten Bereiches.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes spricht die Inanspruchnahme der Grünflächen sowie der damit verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft, der im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann.

## **FAZIT**

Nach sachgerechter Abwägung aller Belange kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen" durchzuführen. Dabei werden den oben genannten Erweiterungsmöglichkeiten Vorrang eingeräumt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

## B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 Auf den  
Uhlen in Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen

### 1. Entwicklung der Bebauungsaufstellung

Die Kreisstadt Neunkirchen ist Eigentümerin des ehemaligen Sportplatzes Auf den Uhlen. Die in Neunkirchen in den letzten Jahren unvermittelt anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland macht die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes bietet sich zur Überplanung für eine wohnbauliche Nutzung an. Durch die Umnutzung dieses Geländes kann ca. 1,1 ha Wohnbaufläche geschaffen werden. Der ehemalige Sportplatzbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als Grünfläche (Sportanlage) dargestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.1992 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der 5. Änderung ist die geplante Nutzung in diesem Bereich berücksichtigt, so daß der Bebauungsplan aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat nunmehr in seiner Sitzung am 08. November 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.11.1993 beschlossen.

Um nunmehr kurzfristig Bauland bereitzustellen, mußte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 Auf den Uhlen auf das notwendigste Maß reduziert werden.



### Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes, welches überplant werden soll, liegt zwischen Kuchenberg- und Ebersteinstraße, angrenzend an die Bebauung des Försterweges im Stadtteil Wiebelskirchen. Dieser Bereich soll sich durch eine sinnvolle Umplanung zu wohnbaulicher Nutzung in baulicher und stadtgestalterischer Hinsicht positiv entwickeln. Der Entwurf sieht vor, daß der zu überplanende Bereich durch die Verlängerung des Försterweges erschlossen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung des Försterweges, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Wohnbebauung zu schaffen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Die von der Kleingartenanlage in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Eigentum der Landesforstverwaltung. Es ist beabsichtigt, diese Dauerkleingartenanlage durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern.

In diesem Zusammenhang sollen die bereits bebauten Flächen entlang des Försterweges ebenfalls einer planungsrechtlichen Regelung unterstellt werden.

### 3. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen, angrenzend an die Bebauung von Neunkirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Straßenachsen Ebersteinstraße und Försterweg (Ausgangspunkt) verläuft die Grenze des Geltungsbereiches im Uhrzeigersinn entlang der Achse Försterweg bis zum Schnittpunkt Försterweg-Ginsterweg. Hier knickt der Geltungsbereich in südwestlicher Richtung ab und verläuft entlang der Straßenachse Ginsterweg bis zum Schnittpunkt der Straßenachse Ginsterweg mit der südöstlichen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30, Flurstück Nr. 1/25. Danach folgt die Grenze des Geltungsbereiches der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 1/25 und 1/4 bis zu deren Schnittpunkt mit der südöstlichen

Grenze des Flurstücks 15/2. Von diesem Schnittpunkt verläuft die Grenze weiter entlang der südöstlichen Grenzen des vorgenannten Flurstücks bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt. Von hier weiter in südwestlicher Richtung entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 15/3 bis zu dessen südlichem Eckpunkt. Von hier abknickend in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des vorgenannten Flurstücks bis zu dessen nördlichem Eckpunkt. Hier knickt der Grenzverlauf in östlicher Richtung ab und verläuft geradlinig entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 15/3 bis zu dessen östlichem Eckpunkt. Danach abknickend in südlicher und später in südwestlicher Richtung verläuft der Geltungsbereich weiter, immer entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 15/3 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 4/14. Die Grenze verläuft weiter in südöstlicher Richtung entlang den Nordgrenzen der Flurstücke 4/14, 4/16, 4/17, 4/11, 4/12, 4/5, 4/10 bis zur Flurgrenze Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30. Von hier entlang der Nordgrenze des Flurstücks Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 31, Flurstück Nr. 13/14 bis zu dessen Ostgrenze. Die Grenze verläuft von dem letztgenannten Eckpunkt des Grundstücks Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 31, Flurstück 13/14 abknickend in einer gedachten Linie in südöstlicher Richtung weiter die Ebersteinstraße Flurstück Nr. 13/15 durchquerend bis auf eine Länge von 235 m. Danach knickt der Geltungsbereich rechtwinklig in Richtung Südwesten auf eine Länge von 100 m ab bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 13/16. Von diesem Punkt folgt die Grenze des Geltungsbereichs der südwestlichen Grenze des Flurstücks 13/16, gleichzeitig Flurgrenze bis zum westlichen Eckpunkt des vorgenannten Flurstücks. Die Grenze verläuft weiter entlang der Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 13/15 (Wegeparzelle) bis zur Achse Ebersteinstraße. Danach abknickend 10 m entlang der Achse der Ebersteinstraße in südwestlicher Richtung, die Flurgrenze Nr. 31 verlassend, in Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30 überquerend, bis zum Ausgangspunkt.

#### 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange gehört.



1. Kommunalen Abfallentsorgungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Staatliches Konservatoramt, Saarbrücken
7. Bodenwirtschaftsamt, St. Wendel
8. Forstamt Neunkirchen, Neunkirchen
9. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
10. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
11. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen
12. Evangelische Kirchengemeinde, Neunkirchen
13. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
14. Minister der Finanzen, Saarbrücken
15. Staatliches Straßenbauamt, Neunkirchen
16. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
17. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
18. Jugendamt, im Hause
19. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Saarbrücken
20. Der Landrat - Untere Naturschutzbehörde -, Ottweiler
21. Minister des Innern, Abt. B 4, Saarbrücken
22. Minister für Kultur und Wissenschaft, Saarbrücken
23. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
24. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
25. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Saarbrücken
26. Fernmeldeamt, PIH, Saarbrücken
27. KEW, Neunkirchen
28. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
29. VSE, Saarbrücken
30. RWE Energie AG, Essen 1
31. Minister für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken
32. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
33. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
34. Umlegungsstelle, im Hause
35. Saarbergwerke AG, Saarbrücken

36. Der Landrat - Untere Wasserbehörde -, Ottweiler
37. Abt. für Tiefbau, im Hause
38. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken
39. Minister des Innern, Abt. B (Kampfmittelräumdienst), Saarbrücken

## 5. Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Verlängerung des Försterweges. Das System der inneren Erschließung wurde der Örtlichkeit sowie den heutigen Planungsanforderungen angepaßt. Die Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Straßenquerschnitt ist so geplant, daß der Anteil der versiegelten Flächen auf das Notwendigste beschränkt wird.

Das künftige Wohngebiet wird mit Elektro, Gas und Wasser versorgt. Die anfallenden Abwässer werden über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal dem Ortsnetz zugeführt.

## 6. Bauliche Nutzung

Der Planungsbereich ist als Reines Wohngebiet vorgesehen. Die geplante Neubebauung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände (11 Baustellen) und die geplante Neubebauung westlich des Ginsterweges (3 Baustellen) werden der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches angepaßt. Vorgesehen ist eine bis zu 2-geschossige Bebauung für Einzelhäuser (offene Bauweise; GRZ = 0,4; GFZ = 1,2).

Im einzelnen sind folgende Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen:

### 6.1. Art des Baugebietes

#### 6.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
(BGBI. I. S. 132)

### 6.2. Zulässige Anlagen

#### 6.2.1 Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO

### 6.3. Ausnahmsweise zulässige Anlagen

#### 6.3.1 Keine



## 7. Realisierung des Bebauungsplanes

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen. Die zur Bebauung anstehende Fläche befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Neunkirchen, die Fläche der Kleingartenanlage ist Eigentum der Landesforstverwaltung. Durch die Überplanung des Gebietes werden die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendige städtebauliche Neuordnung geschaffen.

Bei der für die Wohnbaunutzung vorgesehene Sportplatzfläche handelt es sich um eine vegetationslose Fläche mit wassergebundener Decke. Im landschaftsplanerischen Gutachten ist die Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Da von einer gärtnerischen Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgegangen werden kann, ist auch in Teilbereichen eine ökologische Wertsteigerung durch die Planung zu erwarten.

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.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die natürlichen Grundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

### - UMWELTPOTENTIAL BODEN:

Durch eine Bebauung innerhalb der neu ausgewiesenen Baufläche werden Böden versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  können höchstens 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine Fläche von maximal 8650 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich wird im Rahmen der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen Mutterboden auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ehem. Sportplatzfläche) aufgeschüttet.

- UMWELTPOTENTIAL WASSER:

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sollen die Grundstückszufahrten mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Durch die zusätzliche Festsetzung von Grünflächen ist in der Bilanz nur eine geringfügige negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Außerdem wird ein gewisser Wasserspeicherungseffekt durch die vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen erzielt.

- UMWELTPOTENTIAL KLIMA:

Der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch (Teil)Versiegelung des Bodens wird durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in Form von Erhaltungs- und Pflanzgeboten (Fläche ca. 4550 m<sup>2</sup>) entgegengewirkt. Insbesondere durch die Anpflanzung von Bäumen entstehende Beschattung sowie die auftretende Verdunstungskälte führen zu einem Ausgleich des Temperaturhaushaltes.

- UMWELTPOTENTIAL VEGETATIONS- U. BIOTOPSCHUTZ:

Durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsgebietes gehen keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren. Die vorhandenen Vegetationstypen sind in der Anlage dargestellt.

Eine Reduzierung von Ergänzungslebensräumen ist jedoch nicht völlig auszuschließen. Durch die umfangreichen Festsetzungen der Grünordnung wird jedoch den partiell auftretenden funktionalen Einbußen entgegengewirkt.

- UMWELTPOTENTIAL LANDSCHAFTSBILD:

Die Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des bisher teilweise naturbetonten Landschaftsbildes. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen wird jedoch eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild angestrebt. Die Entfernung landschaftsuntypischer Pflanzen trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes bei.



Insgesamt betrachtet ist eine wesentliche Schwächung der Umweltpotentiale in diesem Bereich nicht zu erwarten, da auch in der näheren Umgebung ausreichend Flächen mit ähnlichen oder besseren ökologischen Bedingungen vorhanden sind.

### 8. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen. Durch die Aufstellung soll außer der Umnutzung des ehemaligen Sportplatzbereiches auch eine Ergänzung der Baustruktur im Bereich Auf den Uhlen erreicht werden. Dadurch sollen künftig Eingriffe in Struktur und Maßstab dieses Stadtteilrandbereiches vermieden werden.

Bei der Planung galt es, zum einen die für diesen Bereich günstigste Bauweise zu finden, zum anderen die geplante Neubebauung an die vorhandene Bausubstanz anzugleichen.

Im Bereich des Bebauungsplanes 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-Maßnahmen-G.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Sportplatzfläche zu Wohnbauland wird sich der Anteil der Grünflächen nicht wesentlich verringern. Insgesamt tragen die Festsetzungen der Grünordnung, unter Beachtung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, dazu bei, daß keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation gegenüber der derzeitigen Nutzung eintritt.

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

### 9. Kosten

Für die Baureifmachung, Erschließung und landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen sind Kosten in Höhe von 360.000,00 DM zu erwarten.

### Anlage

## Anlage

### VEGETATIONSTYPEN BEBAUUNGSPLANVERFAHREN "AUF DEN UHLEN"

#### A VEGETATIONSFREIE BEREICHE

#### B TEILVERSIEGELTE FLÄCHE/Z.T. BEGINNENDE SUKZESSION

Knöterich-Flur auf stark gestörter Sportplatzfläche mit dazwischenliegenden vegetationsfreien Bereichen

Polygonum aviculare

Vogel-Knöterich

Ruderalflur / Trittrasen im Randbereich der stark trittbelasteten Flächen

Polygonum aviculare  
Plantago media  
Plantago lanceolata  
Trifolium repens  
Achillea millefolium  
Taraxacum officinalis  
Artemisia vulgaris  
Matricaria inodora

Vogel Knöterich  
Mittlerer Wegerich  
Spitz-Wegerich  
Weiß-Klee  
Gemeine Schafgarbe  
Gemeiner Löwenzahn  
Gemeiner Beifuß  
Duftlose Kamille

Rainfarn-Kratzdistel-Hochstaudenflur

Tanacetum vulgare  
Solidago virgaurea  
Artemisia vulgaris  
Daucus carota  
Cirsium arvense  
Urtica dioica  
Erigeron canadensis  
Erigeron strigosus  
Centaurea jacea  
Oenothera biennis  
Reseda lutea

Rainfarn  
Echte Goldrute  
Gemeiner Beifuß  
Wilde Möhre  
Acker-Kratzdistel  
Große Brennessel  
Kan. Berufkraut  
Gemeiner Feinstrahl  
Gemeine Flockenblume  
Gemeine Nachtkerze  
Gelber Wau



Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Hieracium sylvaticum	Wald-Habichtskraut
Crepis capillaris	Grüner Pippau
Arctium lappa	Große Klette
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Plantago major	Breit-Wegerich
Tussilago farfara	Huflattich
Trifolium repens	Weiß-Klee
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Taraxacum officinalis	Gemeiner Löwenzahn
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe

#### Brennessel-Flur

Urtica dioica	Große Brennessel
---------------	------------------

#### Rainfarn-Beifuß-Flur

Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Tanacetum vulgare	Gemeiner Rainfarn
Galium pratense	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut

### C GARTEN

### D Grünland

Wegrand, mit Trittflurarten und Ruderalarten

Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Achillea millefolium	Schafgarbe
Convolvulus arvensis	Acker-Winde

Extensive Wiese mit Obstbäumen und Baumjungwuchs

Rubus fruticosus	Brombeere
------------------	-----------

Knautia arvensis  
Daucus carota  
Galium verum  
Campanula spec.  
Senecio jacobaea  
Prunus avium  
Malus domestica  
Pyrus communis  
Acer pseudoplatanus

Wiesen-Flockenblume  
Wilde Möhre  
Echtes Labkraut  
Glockenblume  
Jakobs-Greiskraut  
Süß-Kirsche  
Kultur-Apfel  
Garten-Birne  
Berg-Ahorn

Mähwiese

Prunus avium  
Trifolium repens  
Trifolium pratense  
Convolvulus arvensis  
Rumex acetosa  
Galium mollugo  
Vicia cracca

Süß-Kirsche  
Weiß-Klee  
Wiesen-Klee  
Acker-Winde  
Großer Ampfer  
Wiesen-Labkraut  
Vogel-Wicke

### E FORTGESCHRITTENE SUKZESSION

Holunder-Gebüsch  
Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Schlehen-Gebüsch  
Prunus spinosa

Schlehdorn

Brombeer-Gebüsch  
Rubus fruticosus

Brombeere

Rosen-Gebüsch  
Rosa spec.

Wilde Rose

Brombeer-Brennessel-Flur auf altem Heuhaufen

Rubus fruticosus  
Urtica dioica  
Cirsium arvense  
Dipsacus silvestris  
Sarrothamnus scoparius

Brombeere  
Große Brennessel  
Acker-Kratzdistel  
Wilde Karde  
Gew. Besenginster

Brombeer-Schlehen-Weißdorn-Rosen-Gebüsch mit größeren Lichtungen  
dazwischen

Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus spinosa	Schlehdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Rosa spec.	Wild-Rose
Prunus avium	Süß-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Agrimonia eupatoria	Gew. Odermennig
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch

Rainfarn-Distel-Flur mit Brombeer-Schlehen-Gebüsch  
Wiesenbrache, verwildertes Grundstück (Zaunreste)

Tanacetum vulgare	Rainfarn
Cirsium arvensis	Acker-Kratzdistel
Prunus spinosa	Schlehdorn Karde
Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus avium	Süß-Kirsche
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Daucus carota	Wilde Möhre
Dipsacus silvestris	Wilde Karde
Epilobium angustifolium	Schmalbl. Weidenröschen
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Solidago virgaurea	Echte Goldrute
Rumex obtusifolius	Grind-Ampher
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel

#### F GEHÖLZ, EINZELBÄUME, WALD

Pappelreihe mit Gehölzunterwuchs

Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus nigra pyramidalis	Pyramiden-Pappel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus spec.	Weißdorn
Rosa spec.	Wild-Rose

Weißdorn-Rosen-Gehölz mit Bäumen



Crataegus spec.	Weißdorn
Rosa spec.	Wild-Rose
Quercus petraea	Stein-Eiche
Malus spec.	Apfel
Pyrus spec.	Birne
Prunus domestica	Zwetschge
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Urtica dioica	Große Brennessel
Sarothamnus scoparius	Gew. Besenginster

#### Einzelpappeln

Populus nigra pyramidalis	Pyramidenpappel
---------------------------	-----------------

#### Zwetschgengehölz

Prunus domestica	Zwetschge
Quercus petraea	Stein-Eiche
Prunus avium	Süß-Kirsche
Pyrus spec.	Birne
Crataegus spec.	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### Zwetschgengehölz in verwildertem Obstgarten

Prunus domestica	Zwetschge
------------------	-----------

#### Wäldchen auf Obstgartenbrache (Zaunreste)

Prunus avium	Süß-Kirsche
Malus spec.	Apfel
Prunus domestica	Zwetschge
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Betula pendula	Birke
Abis spec.	Tanne
Quercus rubra	Rot-Eiche

#### G KLEINGARTEN

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

### Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 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                  |
| 1.2   | Maß der baulichen Nutzung                            | Siehe Plan             |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse                               | II                     |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl                                     | GRZ 0,4                |
| 1.2.3 | Geschoßflächenzahl                                   | GFZ 1,2                |

#### 2. Bauweise

- |     |                                      |            |
|-----|--------------------------------------|------------|
| 2.1 | Überbaubare Grundstücksflächen       | Siehe Plan |
| 2.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | Siehe Plan |
| 2.3 | Stellung der baulichen Anlagen       | Siehe Plan |

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 11. | Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | Siehe Plan |
|-----|---|------------|

- |     |                      |            |
|-----|----------------------|------------|
| 13. | Versorgungsleitungen | Siehe Plan |
|-----|----------------------|------------|

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 15. | Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Friedhöfe | Siehe Plan |
|-----|--|------------|

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 18. | Flächen für die Landwirtschaft und Wald | Siehe Plan |
|-----|---|------------|



20. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur  
und Landschaft

- Ökologische und gestalterische Einbin-  
dung der Baufläche in die Landschaft  
durch Anpflanzen von *Quercus robur*/  
Stieleiche; *Sorbus aucuparia*/Eberesche;  
*salix caprea*/Salweide; *Cotylus avellana*/  
Haselnuß; *Acer platanoides*/Spitzahorn;  
*Carpinus betulus*/Hainbuche

Siehe Plan

25. Für einzelne Flächen oder für ein Be-  
bauungsplangebiet oder Teile davon so-  
wie für Teile baulicher Anlagen mit  
Ausnahme der für landwirtschaftliche  
Nutzungen oder Wald festgesetzten  
Flächen

Siehe Plan

- A) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
sonstigen Bepflanzungen

Siehe Plan

F1: Anpflanzen von Kleinbäumen und  
Sträuchern (*Euonymus europaea*/  
Pfaffenhut; *Sambucus racemosa*/  
Traubenholunder; *Acer campestre*/  
Feldahorn; *Carpinus betulus*/Hain-  
buche; *Cotylus avellana*/Haselnuß;  
*Cornus mas*/Kornelkirsche).

F3: Flächen für das Anpflanzen von  
*Ligustrum vulgare*/Rainweide;  
*Viburnum opulus*/Wasserschneeball;  
*Crataegus laevigata*/Zweiggriffeliger  
Weißdorn; *Lonicera xylosteum*/Rote  
Heckenkirsche; *Sambucus nigra*/  
Schwarzer Holunder; *Cornus sanguinea*/  
Blutroter Hartriegel

Siehe Plan

- B) Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen (F2).

Siehe Plan

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5, 6 BauGB

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht  
oder für den Abbau von Mineralien be-  
stimmt sind.

Siehe Plan



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

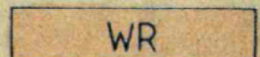
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
 (GEMÄSS §9 ABS. 7 BAUGB)



## ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.1.1 BAUGEBIET REINES WOHNGEBIET



ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE) II

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 1.2

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

## ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

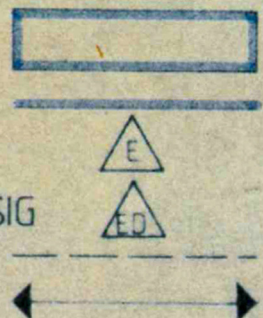
BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FIRSTRICHTUNG



## ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER  
 ZWECKBESTIMMUNG



## ZU 13 VERSORGUNGSLEITUNGEN



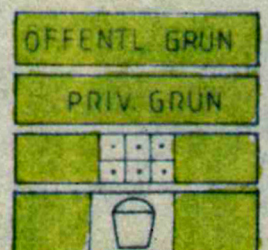
## ZU 15 GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

DAUERKLEINGÄRTEN

SPIELPLATZ





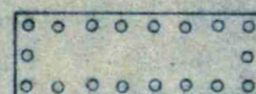
ZU 18      FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
UND WALD  
WALDFLÄCHE



ZU 20      FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENT-  
WICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.  
ZU PFLANZENDE BÄUME



ZU 25      FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN UND STRÄUCHERN



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9

ABS. 5 u. 6 BAUGB

FLÄCHEN UNTER DENEN DER  
BERGBAU UMGEHT



GRENZEN LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG UND DES MASSES DER  
BAULICHEN NUTZUNG  
BESTEHENDE GEBÄUDE  
GEPLANTE GEBÄUDE

