

## Begründung zur

Neunkirchen, im Januar 2004

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a "Leimkaul" in Neunkirchen-Wellesweiler

#### 1. Allgemeines

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 19.02.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a "Leimkaul" in Neunkirchen Wellesweiler, im Bereich zwischen Friedhof und der Bebauung an der Homburger Straße, entlang der Straße "Im Ostergarten", beschlossen.

#### 2. Anlass für die Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 35a "Leimkaul", in Neunkirchen-Wellesweiler ist seit dem 30. September 1971 rechtsverbindlich. Der Stadtteil Wellesweiler weist zur Zeit die höchste Dichte gewerblicher Flächenanteilen im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen auf. Neue Wohnbauflächen sind in Wellesweiler zur Zeit nicht verfügbar.

Von daher besteht nur die Möglichkeit vorhandene Baulücken zu aktivieren. Der Änderungsbereich umfasst eine solche Baulücke. Er verläuft zur bereits einseitig bebauten Straße "Im Ostergarten", ist aber im rechtkräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit dem Zusatz "Nutzung Hausgärten" ausgewiesen.

Um für das Vorhaben dort eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen, sind planungsrechtliche Voraussetzungen notwendig, die durch eine Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden müssen.

### **3. Geltungsbereich der Planänderung**

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 35a - "Leimkaul" in Neunkirchen Wellesweiler. Die Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 10/1 der Gemarkung Wellesweiler, Flur 5.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs wird wie folgt begrenzt:

Von der nordöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 10/1 ca. 95 m entlang der Flurstücksgrenze nach Süden zur südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches, von dort quer über das vorgenannte Flurstück in Richtung Straße „Im Ostergarten“ bis zur südwestlichen Ecke des Änderungsbereiches. Danach wieder nach Norden verlaufend, entlang der Straße (Länge ca. 92 m) bis zur nordwestlichen Flurstücksecke und abschließend nach Osten zum Ausgangspunkt. (Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 1.700 qm)

(siehe hierzu auch beil. Planausschnitt "Änderungsbereich mit Änderungsvorschlag")

### **4. Bauliche Nutzung und planungsrechtliche Festsetzungen**

Die bisherige Festsetzung als Grünfläche mit der Nutzungsbeschränkung "Nutzung Hausgärten" wird aufgehoben. Statt dessen werden folgende Neufestsetzungen getroffen, die der vorhandenen Nutzungsart in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft angepasst sind:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt.

## **5. Erschließung**

Der Änderungsbereich grenzt direkt an die vorhandene Straße "Im Oster-  
garten", in welcher sich auch sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen  
befinden, er ist damit erschlossen.

## **6. Altlasten, Ablagerungen**

Im Änderungsbereich sind weder Altlasten noch Ablagerungen bekannt.

## **7. Ziel der Planänderung und wesentliche Auswirkungen**

Ziel der Planänderung ist die Aktivierung innerörtlicher Grundstücks-  
ressourcen, die vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete im  
Außenbereich zu behandeln sind. Die hier bereits einseitig bebaute Ge-  
meindestraße (gegenüberliegende Gärtnerei mit Wohngebäuden) bietet  
hierzu die erforderlichen Voraussetzungen.

Die Änderungsmaßnahme geht auch mit den übergeordneten Zielvorgaben  
der Landesplanung konform.

So räumt der LEP "Siedlung" der Siedlungsentwicklung in zentralen Orten  
deutlich Vorrang vor Maßnahmen im Nahbereich ein. Für den Änderungs-  
bereich stellt der Landesentwicklungsplan "Umwelt", aus dem Jahre 1979  
Flächen für Siedlung (Wohnen und Gewerbe) dar.

## **8. Planentwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit dem 22.06.1979 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neun-  
kirchen stellt für die betroffene Flächen "Wohnbaufläche" dar. Eine Än-  
derung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 9. Eingriffs - Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 Nr. 7, BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen und insbesondere in den Abwägungsprozess einzustellen, wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft einen Gartenbereich parallel zur bereits vorhandenen Gemeindestraße. Durch die neue Nutzungsfestsetzung eines Teilbereiches als Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ist ein Eingriff in ein bisher nicht bebaubare Fläche mit entsprechenden Eingriffsfolgen gegeben.

Bei der Gegenüberstellung der stadtentwicklungs politischen Zielsetzung - Schaffung von erforderlichen Wohnbauflächen, insbesondere unter Ausnutzung unbebauter Flächen in Ortslagen - und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Freiflächen gegen den zu erwartenden Eingriffsumfang hat sich gezeigt, daß im vorliegenden Fall die Eingriffe vergleichsweise gering sein werden.

Bei der künftigen Wohnbaufläche handelt es sich überwiegend um einen artenarmen Intensivrasenbereich mit einzelnen älteren Obstbäumen. Ein dichter Kiefern hain begrenzt den Änderungsbereich im Norden. Durch die Umnutzung wird der belebte Boden in Teilbereichen versiegelt und damit beeinträchtigt. Die Versiegelungsrate der Bauflächen wird auf 40% (GRZ 0,4) festgesetzt.

Diese maximale Versiegelungsfläche beinhaltet neben den Flächen für die Hochbauten (Haupt- und Nebengebäude) auch die für die Erschließung erforderlichen Bereiche (Zufahrten und Zugänge).

Im Bestreben, den durch die neu vorgenommene Baugebietserweiterung zu erwartenden Eingriff auf ein Mindestmaß zu begrenzen und höchstmöglichen Ersatz zu schaffen, ist folgende Eingriffsausgleichsregelung vorgesehen:

### 9.1 Umweltpotential Boden

- Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (60%) sind zu bepflanzen.
- Flachdachflächen der Nebengebäude sind zu begrünen (extensive Begrünung)
- Dachflächen der Hauptgebäude können begrünt werden.

### 9.2 Umweltpotential Wasser

Durch die Bebauung werden Bodenflächen versiegelt, die Versickerung des Oberflächenwassers reduziert und damit die Bildung von Grundwasser behindert.

Um diese negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt weitestgehend zu begrenzen, wird für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt:

- Grundstückszufahrten, Gehwege und Freisitze sind in wasserdurchlässigem Ausbau herzustellen
- Alle anfallenden Regenwässer (Dachwässer) sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Muldenversickerung) innerhalb der eigenen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

Letztendlich kommt der Eingriffsminimierung die geplante Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit der ein gewisser Wasserrückhaltungs- und speicherungseffekt erzielt werden kann, entgegen.

### 9.3 Umweltpotential Klima

Der Boden spielt eine entscheidende Rolle im Funktionskreislauf des Mikroklimas. Durch die Versiegelung des Bodens werden die Temperaturspitzen erhöht und der Wassergehalt der Luft verringert. Die Gebietsgröße und der Versiegelungsgrad von max. 40% lassen allerdings keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima vermuten. Die Möglichkeit der Begrünung der Gebäude reduziert zudem die Auswirkungen auf das Kleinklima.

#### 9.4 Umweltpotential Natur und Landschaft

Durch die Umnutzung der vorhandenen Biotoptypen zu Bauflächen im vorliegenden Fall auf einer Fläche von rund 1.700 qm sind größere Beeinträchtigungen der Artenvielfalt, die Auswirkungen auf die Population haben, nicht zu erwarten.

Dennoch ist die Kreisstadt Neunkirchen bemüht, die neue Baugebietfläche in die naturräumlichen Strukturen des Umfeldes und das vorhandene Ortsbild landschaftsgerecht einzubinden. Dies soll insbesondere auch durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze erreicht werden.

#### **10. Abwägung**

Nach dem § 1 BauGB formulierten Grundsätzen und Aufgaben der Bauleitplanung sind eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen.

Besondere Beachtung kommt dabei den Bedürfnissen der Familien, der alten und jungen Menschen, der Behinderten, sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu.

Auch bei der derzeitigen Änderung des Bebauungsplanes werden die beschriebenen Grundsätze von der Kreisstadt Neunkirchen in den Vordergrund gestellt. Von daher war zu beachten, daß im Änderungsbereich nur Festsetzungen getroffen werden, die sich konfliktlos in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35a "Leimkaul" in Neunkirchen – Wellesweiler wurde Anfang der 70er Jahre in diesem Änderungsbereich eine zur Homberger Straße vorhandene Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit nördlich anschließendem Grünbereich, mit der Spezifizierung "Nutzung Hausgärten" ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauung entlang der Straße "Im Ostergarten" wird die bereits westlich vorhandene Bebauung (Gärtnerei, Wohngebäude) städtebaulich ergänzt, die vorhandene Infrastruktur (best. Erschließung) sinnvoll genutzt.

Der Ortsteil Wellesweiler weist zur Zeit keine Neubauplätze auf. Wie zuvor schon erwähnt sind ausschließlich einzelne Baulücken kurzfristig bebaubar. Da sich diese fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, ist ihre Verwertung nur bedingt durch den Einfluß der städtischen Bauleitplanung möglich.

Die beabsichtigte Ausnutzung dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Kreisstadt Neunkirchen, die vorhandenen innerörtlichen Ressourcen auszuschöpfen.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche entspricht der des vorhandenen Umfeldes. Eine Beeinträchtigung der Wohnbedürfnisse der benachbarten Bevölkerung kann somit ausgeschlossen werden, ebenso ist ein Nutzungskonflikt bezogen auf die im Umfeld vorhandene gewerblichen Betriebsstätten nicht zu erwarten. Hier ist auch besonders die Massnahme der Fa. Eberspächer zu erwähnen, bei der es sich um die kürzlich durchgeführte bauliche Ergänzung (schallabsorbierende Einhausung der Stahlschrott-Förderanlage) an der dem Wohngebiet zugewandten Gebäuderückseite handelt. Diese Maßnahmen, die in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz (LVGA) erfolgt sind, lassen positive Auswirkungen, nicht nur bezgl. der durch die B-Plan-Änderung neu zu schaffenden Wohnhausneubauten erwarten, sondern nützen wegen ihres emissionsmindernden Effektes dem Gesamtbereich, also auch den bereits vorhandenen Wohngebieten.

Neben diesen Gesichtspunkten sind insbesondere die Belange des Naturhaushaltes, des Bodens, des Wassers und des Klimas zu berücksichtigen und in Abwägung zu stellen. Das Ergebnis ist im vorgenannten Kapitel 9 eingehend beschrieben.

## 11. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Realisierung der Planung sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

Stadt Neunkirchen (Saar)  
- Stadtbauamt -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35a "Leimkaul" in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Veranlassung

Zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, insbesondere zur Schaffung von Grundstücken für Industrieansiedlung, hat der Rat der Stadt Neunkirchen in seiner Sitzung vom 4.11.69 beschlossen, für das Gebiet "Leimkaul" im Stadtteil Wellesweiler einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Leimkaul" wird begrenzt im Süden von der Achse Homburger Straße, beginnend von der Banngrenze mit Bexbach bis zur Achse des Flurstücks 194/11 (Friedhofszugang), im Westen von der Achse dieses Flurstücks bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 387/30 (Friedhof), entlang der südlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 387/30 bis zur nördlichen Grenze der Flurstücke 25 und 26, dann die Verlängerung der nördlichen Grenze dieser beiden Flurstücke bis zur Achse der Bergstraße, im Norden durch die Achse der Bergstraße bis zum Schnittpunkt mit der Banngrenze mit Bexbach und im Osten durch die Banngrenze mit Bexbach.

3. Einfügung in die überörtliche Planung, Raumordnung und örtliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Geltungsbereich schließt im Südwesten den Friedhof mit ein und grenzt dann an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hirtenstraße" an.

Nördlich des Bebauungsgebietes Leimkaul schließt der Bebauungsplan Freistück an, der am 19.11.69 vom Stadtrat als Satzung beschlossen wurde.

Im Osten wird das Bebauungsgebiet durch die Gemarkungsgrenze abgeschlossen. Jenseits dieser Grenze befinden sich ein größeres Gewerbegebiet und ein kleineres Wohngebiet der Gemeinde Bexbach.

Südlich der Plangrenze (Homburger Straße) ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes "Heidenhübel" mit Industrieflächen vorgesehen. Das Industriegebiet Leimkaul ist in dem überörtlichen Industrieflächenplan der Landesplanung für das östliche Saarland enthalten.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 BBauG die zuständigen Träger bzw. Behörden eingeschaltet:

1. Minister des Innern - Landesplanung -  
Saarbrücken, Hindenburgstraße
2. Minister des Innern - Straßenbau und Wasserwirtschaft -  
Saarbrücken, Hindenburgstraße
3. Minister des Innern - Abt. E -  
Saarbrücken, Hindenburgstraße
4. Abdruck an das Referat für militärische Verteidigung  
beim MDI

5. Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung,  
Saarbrücken  
durch die Hand des Herrn Landrats in Ottweiler,  
- Untere Naturschutzbehörde -
6. Staatliches Straßenbauamt,  
Saarbrücken, Halbergstraße 84-86
7. Oberpostdirektion Saarbrücken  
Saarbrücken, Klausener Straße 6
8. Bundesbahndirektion Saarbrücken  
Saarbrücken, Am Bahnhof 4
9. Saarferngas AG  
Saarbrücken, Industriegelände
10. Kreisschulamt II  
Ottweiler, Seminarstraße
11. Kreisschulamt I  
Neunkirchen, Rathaus, Oberer Markt
12. Bischöfliches Generalvikariat  
55 Trier, Hinter dem Dom 6
13. Abdruck an die kath. Kirchengemeinde St. Johannes  
Neunkirchen-Wellesweiler
14. An den Superintendenten des Kirchenkreises Ottweiler,  
Herrn Pfarrer Engel,  
6689 Dirmingen-Saar
15. Abdruck an die ev. Kirchengemeinde  
Neunkirchen-Wellesweiler, Schulstr. 7

16. Industrie- und Handelskammer  
Saarbrücken, Hindenburgstraße 9
17. Handwerkskammer des Saarlandes  
Saarbrücken, Hohenzollernstraße 47
18. Wasserwirtschaftsamt  
Saarbrücken, Richard-Wagner-Str. 73
19. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes  
Saarbrücken, Tummelplatz
20. Stadtwerke Neunkirchen, Norduferstraße
21. Polizeidienststelle 23  
Neunkirchen, Falkenstraße 11
22. Staatl. Institut für Hygiene und Infektions-  
krankheiten  
Saarbrücken, Malstatter Straße 84
23. Oberbergamt Saarbrücken  
Saarbrücken, Am Staden 17
24. Forstamt Neunkirchen, Forststraße
25. Staatl. Gesundheitsamt  
Neunkirchen, Lindenallee
26. VSE - Vereinigte Saar-Elektrizitäts-A.G.  
Saarbrücken, Heinrich-Böcking-Straße 10

### 5. Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Gelände Leimkaul handelt es sich zum überwiegenden Teil um brachliegendes Wiesengelände. An verschiedenen Stellen sind Sandentnahmen durch die Bauindustrie vorgenommen.

Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs auf den Friedhof Wellesweiler ist beabsichtigt, dessen städtebaulich notwendige Abschirmung gegen das geplante Gewerbegebiet planerisch festzulegen.

Es befinden sich im übrigen an der Bergstraße, also an der Nordgrenze des Geltungsbereichs, einige Grundstücke, die bebaut sind, aber bereits im Hinblick auf die Planungsabsichten von der Stadt erworben wurden (1 Gastwirtschaft, 1 Bauhof eines Bauunternehmers).

Schließlich befindet sich in dem Geltungsbereich noch die entlang der Homburger Straße bestehende Wohnbebauung.

Die beabsichtigte Nutzung wird im übrigen stark beeinträchtigt durch die Hochspannungsleitungen, die durch das Planungsgebiet zum Kraftwerk führen.

### 6. Erschließung und Versorgung

Das Industriegelände Leimkaul ist bzw. wird erschlossen durch die Bergstraße (Gemeindestraße) im Norden, die Homburger Straße L 115 im Süden und durch eine von der Staatl. Straßenbauverwaltung geplante neue L110 286, deren Trasse fast mit der Gemarkungsgrenze zusammenfällt.

Eine Erschließung auf dem Schienenwege ist vorgesehen durch die Verlängerung des vorhandenen Anschlußgleises, welches vom Bahnhof Bexbach z.Zt. bis in das ehemalige Ziegeleigelände (im Osten) führt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt teils über den Sammelkanal in der Bergstraße, teils über einen neu zu verlegenden Sammler in südöstlicher Richtung. Die Einzugsgebiete dieser Sammler bestimmen sich durch die Wasserscheide. Diese verläuft in etwa mitten durch das Planungsgebiet.

Die Vorschaltung eines Rückhaltebeckens zur Entlastung des Kanals in der Bergstraße muß untersucht werden.

Beide Sammler schließen an die Zentralkläranlage in Wellesweiler an. Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist vorgesehen.

#### 7. Bauliche und sonstige Nutzung

Hauptnutzungsarten sind GI und Grün.

Sie werden durch ausreichende breite Grünstreifen gegen den Friedhof und die benachbarten Wohnbebauung abgeschirmt.

Da, wie oben beschrieben, jenseits der Bergstraße bzw. Homburger Straße ebenfalls Industriegebiete anschließen, sind die Schutzstreifen entlang dieser Straßen auf das im Straßengesetz festgelegte Maß beschränkt. Das gleiche gilt für die neu geplante LIO 286.

In dem Bebauungsplan wird auch die für die Entwicklung des Stadtteils Wellesweiler notwendige Erweiterung des Friedhofs, einschl. der erforderl. Parkplätze berücksichtigt.

Um die GI-Flächen als solche nutzbar zu machen, ist das topographisch sehr bewegte Gelände in zwei Ebenen zu planieren, wobei die oberste Ebene eine Höhe von 280,0 m über NN erhält. Auf diesen Ebenen können die Werkshallen erstellt werden. Es ist beabsichtigt, die 65 kV-Leitung der SBW so zu verlegen, daß eine größtmögliche Baufreiheit erreicht wird.

Die reduzierte Geländehöhe erlaubt in gewissem Umfang eine Unterbauung der Leitungstrasse nach Maßgabe der VDE-Richtlinien.

8. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Der Aufwand zur Erschließung und Baureifmachung des Geländes beträgt ohne die neue LII0 einschl. Leitungsverlegung und Gleisbau

DM 9.000.000,- geschätzt.

Dieser stadtseits aufzubringende Erschließungsaufwand soll durch Landes- und Bundeszuschüsse reduziert werden.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Der Ankauf der Grundstücke für die Industriefläche, Grünstreifen und Friedhofserweiterung ist größtenteils erfolgt. Besondere bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine Umlegung, sind nicht erforderlich.

## B e g r ü n d u n g

### zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a "Leimkaul" in Stadtteil Wellesweiler

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 9. Dezember 1970 beschlossen, den Bebauungsplan "Leimkaul" zu ändern. Die Änderung beschränkt sich auf die Einstufung des Wohngebietes, welches am Ortsausgang von Wellesweiler linker Hand der Homburger Straße liegt.

Dieses Wohngebiet war seither als WR-Gebiet eingestuft und soll jetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Anlaß für die Umstufung ist u.a. die Tatsache, daß die gewerbliche Baufläche inzwischen zwecks Ansiedlung eines Betriebes von der Stadt veräußert worden ist.

Durch die Änderung wird eine bessere Abstufung der Nutzungsarten untereinander gegeben.

Zwischen dem Industrie- und WA-Gebiet bleibt der Grünstreifen als Schutzstreifen erhalten.

Im übrigen ist die Ausweisung von WA-Gebieten an Hauptverkehrsstraßen und Landstraßen erster Ordnung, wie sie die Homburger Straße darstellt, den gegebenen Verhältnissen besser angepaßt.

**Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen**  
**Außenstelle Neunkirchen**

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen (§1 Abs. 2 – PlanzV 90)

Neunkirchen, 09.02.2004

*Im Auftrag:*

*U. Schmid*

*Verm. Oberamtsrat*

**Textteil**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35a „Leimkaul“ in Neunkirchen-Wellesweiler

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO	
<b>1.1.1</b>	<b>Baugebiet</b> § 1 Abs. 3 Bau NVO	WA / Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Siehe Plan
<b>1.1.2</b>	<b>Zulässige Anlagen</b> § 3 Abs. 2 BauNVO	Wohngebäude
<b>1.1.3</b>	<b>Unzulässigkeit von Ausnahmen</b> § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 können nicht zugelassen werden.
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO	
<b>1.2.1</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> § 16 Abs. 2 BauNVO	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Siehe Plan
<b>1.2.2</b>	<b>Grundflächenzahl GRZ</b> § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 und 19 BauNVO	0,4 Siehe Plan
<b>1.2.3</b>	<b>Geschoßflächenzahl GFZ</b> § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 und 20 BauNVO	0,8 Siehe Plan
<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Offen Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO Siehe Plan Einzelhäuser Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	Baugrenzen Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO Siehe Plan
<b>1.5</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Garagen und Stellplätze, sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der be- baubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
<b>1.6</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 93 LBO und § 49a SWG

Versickerung von Dachwässern  
auf den eigenen Grundstücks-  
flächen  
§ 49a SWG

Von Dachflächen anfallendes Regen-  
wasser ist auf dem Grundstück über die  
belebte Bodenzone zur Versickerung zu  
bringen

## Hinweis

### Kriegsmunition

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim MdI kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet Kriegsmunition vorzufinden ist. Eventuelle Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Stadt Neunkirchen bzw. dem MdI – Kampfmittelräumdienst zu melden.

## Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Verfahrens gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)
- Das Raumordnungsgesetz vom 8. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVK) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950).
- das Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländische Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346), berichtigt am 12. Mai 1993 (Amtsblatt S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I, S. 2331).
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 3. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 19.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Der Beschluss diesen Bebauungsplan zu ändern wurde am 1. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht (Wochenendausgabe der Saarbrücker Zeitung vom 1./2. März 2003)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanänderung wurde vom 01. April 2003 bis einschl. 15. April 2003 durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Sie wurde am 21. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, gem. § 2 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom 17. März 2003 bis zum 17. April 2003 durchgeführt (Anschreiben vom 13.03.03).

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am \_\_\_\_\_ geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan angenommen und die Offenlegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Zeitraum der Auslegung wurden mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB, Ausgabe der Saarbrücker Zeitung vom \_\_\_\_\_)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Offenlegung benachrichtigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. (Ausgabe der Saarbrücker Zeitung vom \_\_\_\_\_)

Neunkirchen, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG ZUR 1. ÄNDERUNG (NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BauNVO UND PlanzeichenVO 1990)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 1 BauNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 19 BauNVO)

GFZ 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
(§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 20 BauNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
(§9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 20 ABS. 1 BauNVO)

BAUGRENZE  
(§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND § 4 BauNVO)

E

EINZELHAUSER  
(§9 ABS. 1 NR. 2 BauGB UND § 22 ABS. 2 BauNVO)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
(§9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  
(§9 ABS. 7 BauGB)

GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES (1. ÄNDERUNG)  
(§9 ABS. 7 BauGB)

ART DER NUTZUNG

ZAHL DER  
VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL  
GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
GFZ

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE

## ZU DER NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS.4 BBauG.

### 1) 65 KV-LEITUNG DER „SAARBERGWERKE AG“

IN EINEM SCHUTZSTREIFEN VON 16.00 M. BREITE, BEIDERSEITS DER LEITUNG MIT JE 8.00 M., DÜRFEN GEBÄUDE, DIE GEEIGNET, DEN BESTAND DER LEITUNG GEFAHRDEN, NUR IM EINVERNEHMEN MIT DEN SAARBERGWERKE AG ERRICHTET WERDEN.

DIE SAARBERGWERKE AG IST BERECHTIGT, BÄUME UND STRÄUCHER, DIE DIE LEITUNG GEFAHRDEN, AUSZUÄSTEN.

### 2) 110/220 KV-LEITUNG DER „RWE“

IN EINEM SCHUTZSTREIFEN VON 49.00 M. BREITE (BEIDERSEITS DER LEITUNGSMITTE JE 24.50 M.) DÜRFEN FÜR DIE DAUER DES BESTEHENS DER LEITUNG KEINE GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. AUCH DÜRFEN SOLCHE VORRICHTUNGEN OBER- UND UNTERIRDISCH NICHT VORGENOMMEN WERDEN, DIE GEEIGNET SIND, DEN BESTAND DER LEITUNG ZU BEEINTRÄCHTIGEN ODER GEFAHRDEN. BÄUME UND STRÄUCHER, SOWIE ANLAGEN, WELCHE DIE LEITUNG GEFAHRDEN, DÜRFEN BESEITIGT WERDEN.

VERMERK LT. SCHREIBEN DER „RWE“ VOM 13.12.1971, I.Z: 23+230/14-347/U/Z: G1/Th „EVENTUELLE BEBAUUNG NUR IM EINVERNEHMEN MIT DEM LEITUNGSTRÄGER“

### 3) 110 KV- DOPPELEITUNG DER „PFALZWERKE AG“

IN EINEM SCHUTZSTREIFEN VON JE 22.00 M. BEIDERSEITS DER MITTELACHSE DER FREILEITUNG IST DIE ERRICHTUNG VON BAUWERKEN NUR IM EINVERNEHMEN MIT DER PFALZWERKE AG ZULÄSSIG. LEITUNGSGEFAHRDENDE MASSNAHMEN ÜBER UND UNTER DER ERDE SIND UNZULÄSSIG.

BÄUME UND STRÄUCHER, AUCH WENN SIE NUR IN DEN SCHUTZSTREIFEN HINEINRAGEN, MÜSSEN, SOFERN SIE DIE LEITUNG GEFAHRDEN, AUSGEÄSTET UND NOTFALLS BESEITIGT WERDEN.

## Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 35a,

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes

1.	Geltungsbereich	siehe Plan	
2.	Art der baulichen Nutzung		
2.1	Baugebiet	Allgem. Wohngebiet .	
2.1.1	zulässige Anlagen	gem. §4 Abs.2 (BNVO)	
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine	
2.2	Baugebiet	Industriegebiet	
2.2.1	zulässige Anlagen	gem. §9, Abs.2 (BNVO)	
2.2.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine	
3.	Maß der baulichen Nutzung		
3.1.	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan	
3.2	Grundflächenzahl	GRZ	siehe Plan
3.3	Geschoßflächenzahl	GFZ	siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	BMZ	siehe Plan
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan	
4.	Bauweise	WA	offene
		GI	geschlossene
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan	
6.	Stellung der baulichen Anlagen	entfällt	
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	350 qm	
8.	Höhenlage der baulichen Anlagen	n. örtl. Einweisung	
9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt	
10	Flächen für nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt	

12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13.	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere durch Verkehr, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	Straßenhöhe i. M. ü. NN angegeben
17.	Versorgungsflächen	siehe Plan
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen	siehe Plan
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,	entfällt
20.	Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	siehe Plan
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 26. | Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung | entfällt |
| 27. | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  | entfällt |
| 28  | Bindungen für die Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)  
entfällt

---

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz und die Erhaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundes Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl S. 293)..  
etfällt

---

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind                   | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen , unter denen der Bergbau umgeht  | entfällt |
| 4. | Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind   | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

65 KV _ Leitung der Saarbergwerke	siehe Plan
110 – 220 KV – Leitung der RWE	siehe Plan
110 KV _ Doppelleitung der Pfalzwerke AG	siehe Plan

# PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG

## ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 5 B.BAU.6.

ZU 1 GELTUNGSBEREICH



ZU 2.1 BAUGEBIET

ALLGEM. WOHNGEBIET



INDUSTRIEGBIET



ZU 3.1 GESCHOSSZAHL

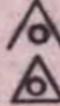


ZWINGEND

ALS HÖCHSTGRENZE

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN



ZU 5 UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



ZU 14 NUTZUNG HAUSGÄRTEN



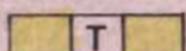
ZU 15 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN FUSSWEGE



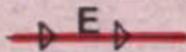
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



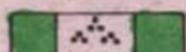
ZU 17 VERSORGUNGSFLÄCHEN



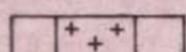
ZU 18 ELEKTRISCHE LEITUNGEN



ZU 20 PARKANLAGE



FRIEDHOF



ZU 23 LEITUNGSRECHTE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ODER DES MASSES DER NUTZUNG (BNVO 16 (4))

BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

