

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36
"Heidenhübel" in Neunkirchen-Welles-
weiler

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 "Heidenhübel" mit der zugehörigen Begründung wurde mit Datum vom 22.12.1970 als Satzung beschlossen und am 15.3.1971 genehmigt.

I. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Firma Euro-Hausgeräte hat ihre Erweiterungsabsichten hinsichtlich der Produktionsanlage konkretisiert und auch den Standort für das zukünftige Verwaltungsgebäude festgelegt.

Dies bedeutet, daß die noch verbleibende Industriefläche für weitere Ansiedlungen zur Verfügung steht und erschlossen werden muß.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Baugrenze des Industriegebietes nach Osten zu verschieben, sodaß die Fläche für das Verwaltungsgebäude und die Gemeinschaftsstellfläche für Pkw außerhalb des GI-Gebietes liegen. Das wiederum bedeutet, daß die Grünfläche östlich der Straße Im Vogelgesang baulich genutzt werden kann und nicht mehr als Schutzfläche gegen das GI-Gebiet erforderlich ist.

Mit in die Änderung einbezogen wird die Industrieringstraße, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegt, und die neue OD - Grenze an der LIO 115.

II. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind im Entwurf zum Bebauungsplan graphisch dargestellt und mit Ziffern versehen.

Im einzelnen beinhalten die zu ändernden Flächen folgenden Tatbestand:

Zu 1:

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird das Industriegelände von der Industrieringstraße tangiert. Diese Sammelstraße ermöglicht eine weitere Anbindung des gesamten Industriegeländes an das überörtliche Verkehrsnetz.

Es sind zwei Anschlüsse an diese Sammelstraße geplant, und zwar einen für die innere Erschließungsstraße und den zweiten zum Gelände der "Euro-Hausgeräte".

Zu 2:

Diese Fläche ist deckungsgleich mit der inneren Erschließungsstraße, die eine Querspange mit Anschluß an die Heidenhübel - und Industrieringstraße darstellt.

Zu 3 und 4:

Hier ist geplant eine Teilfläche aus dem GI-Gebiet als GE - bzw. Gemeinschaftsstellfläche auszuweisen.

Bei dem GE-Gebiet handelt es sich um die Fläche, auf der das Verwaltungsgebäude errichtet wird.

Für diese Fläche ist eine Beschränkung nach § 8, Abs. 2 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Die Gemeinschaftsstellfläche ist in der gleichen Tiefe wie das GE-Gebiet geplant.

Es wird vorgeschlagen, durch Bepflanzung diese Pkw - Parkfläche etwas aufzulockern und zu gestalten.

Zu 5:

An Stelle der zwischen den beiden Erschließungsstraßen ausgewiesenen Grünfläche, ist ein WA-Gebiet mit eingeschoßiger Bebauung geplant.

Dies ist möglich, da das geplante GE-Gebiet mit seiner Beschränkung in Verbindung mit der Gemeinschaftsstellfläche die Funktion der Grünfläche so weit übernimmt, daß der Abstand zwischen Wohnbebauung und Industriefläche gewahrt bleibt.

Zusätzlich ist westlich der Heidenhübelstraße ein 10 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebiet vorgesehen.

Zu 6:

Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan lag ein Teil des Mischgebietes außerhalb der O D - Grenze und konnte somit nicht bebaut werden.

Das Straßenneubauamt stimmte einer Verlegung der O D - Grenze wie im Entwurf dargestellt zu.

III. Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen,
Hardenbergstraße 8, Saarbrücken,
d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen
in Ottweiler
2. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen,
-Oberste Naturschutzbehörde-
Hardenbergstraße 8, Saarbrücken,
d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen
-Untere Naturschutzbehörde- in Ottweiler
3. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz,
Landratsamt in Ottweiler
4. Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung,
Hellwigstraße 14, Saarbrücken
5. Industrie- und Handelskammer, Hindenburgstraße 9,
Saarbrücken
6. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstraße 47,
Saarbrücken
7. Oberpostdirektion, Klausener Straße 6, Saarbrücken
8. Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, Saarbrücken
9. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,
Mälzstatter Straße 84, Saarbrücken
10. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen,
Neunkirchen, Lindenallee
11. Oberbergamt, Am Staden 17, Saarbrücken
12. Staatl. Straßenbauamt, Halbergstraße 84, Saarbrücken
13. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Nord-
uferstraße 22, Neunkirchen
14. Untere Bauaufsichtsbehörde im Hause
15. Umlegungsstelle im Hause
16. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz,
Saarbrücken
17. RWE-Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG.,
- RWE - Hauptverwaltung, -Abt. EL-, Kruppstraße 5,
Essen
18. Saarbergwerke AG, Trierer Straße, Saarbrücken
19. Pfalzwerke AG, Postfach 21 10 46, Ludwigshafen
20. Amt 31 -Umweltschutz-

21. Planungsbeirat der Kreisstadt Neunkirchen
z.Hd. Herrn Architekt R.Birtel, Mendelssohnstraße 47,
Neunkirchen
22. Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher
Kuckelkorn, Zweibrücker Straße 33, Neunkirchen

IV. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für den Bau der inneren Erschließungsstraße ist ein
Betrag von

450.000 DM

erforderlich.

Weitere Kosten sind durch die geplante Änderung nicht zu
erwarten.

V. Planentwicklung und Folgeverfahren

Die zusätzlich ausgewiesene WA-Fläche befindet sich in
städtischem Besitz.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

Neunkirchen, den 20. Aug. 1985

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36
Heidenhübel in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 36 Heidenhübel ist seit dem 27.04.1971 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung wurde am 20.07.1977 als Satzung beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Bereich entlang der Homburger Straße ein Mischgebiet mit einer Tiefe von teilweise bis zu 45 m ausgewiesen. In diesem Mischgebiet befand sich außer überwiegender Wohnbebauung auch das Vereinsheim der Reservistenkameradschaft Neunkirchen. Das Reservistenheim wurde zwischenzeitlich verlegt, das Gebäude wurde abgebrochen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das freigewordene Grundstück unter Hinzuziehung benachbarter Grundstücksflächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet ist geprägt von wohnbaulicher Nutzung. Dem tatsächlichen Gebietscharakter rechnungtragend wird das Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgestuft werden.

Von in der Nachbarschaft ansässigen Betrieben sind Anfragen bezüglich Baugrundstücken für Betriebs- und Bereitschaftspersonal gekommen. Die wichtigste Anforderung an die Lage der Grundstücke war geringe Entfernung zum Betrieb, um kurzfristige Erreichbarkeit des Betriebsgeländes zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung dieser Anforderung wird im

Bereich des ehemaligen Reservistenheimes das Allgemeine Wohngebiet geringfügig erweitert. Somit ist es möglich, vier weitere Baustellen zu schaffen.

Wegen der Nähe der Wohnbebauung zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Industrieflächen werden Teile dieser Flächen von Industriegebiet nach Gewerbegebiet umgestuft. Außerdem wird die Nutzung auf diesen Flächen dahingehend eingeschränkt, daß nur Verwaltungsgebäude zulässig sind. Auf der trennenden Grünfläche ist ein Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt im Süden an die Homburger Straße, im Westen an die Straße Heidenhübel an.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken,
3. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saarbrücken,
4. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde -, Ottweiler,
5. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken,
6. Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken,
7. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
8. Oberpostdirektion, Saarbrücken,
9. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken,
10. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Neunkirchen,
11. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken,
12. Kreisschulämter I und II, Ottweiler,
13. Bischofliches Generalvikariat, Trier
14. Evangelische Kirchengemeinde Wellesweiler, Neunkirchen,
15. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen,
16. Neunkircher Verkehrsgesellschaft AG, Neunkirchen,
17. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen,
18. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause.
19. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken,
20. Geologisches Landesamt, Saarbrücken,
21. Abwasserverband Saar, Saarbrücken,
22. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken

6. Erschließung und Versorgung.

Der Erweiterungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes soll über eine Stichstraße an die Hamburger Straße angebunden werden. Alle anderen Bereiche sind bereits erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert.

wird

7. Bauliche Nutzung

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Hamburger Straße ist unverändert auf zwei Vollgeschosse begrenzt, im Erweiterungsbereich auf ein Vollgeschoß. In den von Industriegebiet nach Gewerbegebiet umgestuften Bereichen darf die dem Allgemeinen Wohngebiet näherliegende Fläche höchstens zweigeschossig bebaut werden. Im nur für Verwaltungsgebäude zulässigen Bereich beträgt die Obergrenze vier Vollgeschosse.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

~~Bei der Überlegung, den Bebauungsplan zu ändern und damit die Schaffung weiterer wohnbaulich zu nutzender Flächen zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso Wert gelegt wie auf die Belange von Gewerbe und Industrie. Dabei waren öffentliche und private Belange abzuwägen. Es galt insbesondere, die wohnbaulich zu nutzenden Flächen vor zu erwartenden Immissionen zu schützen und daraus resultierende Nutzungskonflikte zwischen wohnbaulicher und Industrienutzung auszuräumen.~~

Urkun... und den Belangen der benachbarten Industrie und Gewerbe im Einfluss zu bringen bzw. vorzubringen.

Deshalb wurde in der Änderung des Bebauungsplanes anstelle des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgewiesenen Mischgebiet der tatsächlichen Nutzung entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Teile der dem Wohngebiet benachbarten Industriegebiete wurden zu Gewerbegebieten umgestuft.

Für das dem Wohngebiet näherliegende Gewerbegebiet wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Für das südlich des Wohngebietes gelegene Gewerbegebiet wurden zusätzlich Einschränkungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) getroffen.

Der zwischen dem Wohngebiet und den Gewerbegebieten verbleibende Grünstreifen ist mit einem Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt.

Trotz der getroffenen Festsetzungen wird anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen und der Industrie- und Handelskammer die Befürchtung geäußert, es könne zu einer Verminderung des Immissionsschutzes kommen und damit ein

Nutzungskonflikt zwischen wohnbaulicher Nutzung und gewerblicher Nutzung entstehen. Nach Auffassung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Bauwesens wie auch der Kreisstadt Neunkirchen kommt daher der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes besondere Bedeutung zu.

Das Gewerbeaufsichtamt wurde als zuständige Fachbehörde bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört. In seiner Stellungnahme teilt das Gewerbeaufsichtamt mit, daß ~~die Änderung~~ keine grund-sätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung bestehen und immissions-schutzrechtliche Konfliktfälle nicht zu erwarten sind. Des weiteren hat die Industrie- und Handelskammer in ihrer Stellungnahme auf den Landesentwicklungs-plan UMWELT, Ziffer 103, verwiesen. In diesem Landesentwicklungsplan ist der von der Änderung betroffene Bebauungsplan einem gewerblichen Vorranggebiet zugeordnet. Nach Auffassung der IHK widerspricht die Ausweisung von Wohn-bauflächen in einem solchen Vorranggebiet den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Kreisstadt Neunkirchen teilt diese Auffassung nicht. Der Meinung der Industrie- und Handelskammer muß entgegengehalten werden, daß der Umfang von ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten in diesem Vorranggebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht reduziert wird. Im übrigen hat das zuständige Fachministerium, das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, das die Belange des Landesentwicklungsplanes UMWELT vertritt, in seiner Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Belange des Landesentwicklungs-planes UMWELT werden demzufolge von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heidenhübel nicht berührt.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die erforderliche Erschließung belaufen sich auf ca. 100.000,- DM. Zu diesen Kosten werden Erschließungs-beiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen erhoben (Beteiligungsverhältnis: 90 % Grundstückseigentümer, 10 % Stadt).

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maß-nahmen erforderlich. Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig er-möglichst werden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Heidenhübel" 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 20.11.1969 beschlossen, für das Gebiet "Heidenhübel" im Stadtteil Wellesweiler einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

2. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes "Heidenhübel" wird begrenzt
im Norden von der Achse der Homburgerstraße,
im Osten von der Banngrenze Neunkirchen - Bexbach,
im Süden von der Achse der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Neunkirchen - Bexbach - Homburg,
im Westen von der Achse der Meßstraße (Schnittpunkt der Verlängerung der Achse der Meßstraße mit der Achse der Gleisanlage der Bundesbahn bis zum Schnittpunkt Achse Meß- Homburgerstraße).

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

Der Bebauungsplan ist in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem sind wesentliche Teile des Geltungsbereiches für o.g. Plan als Abaugebiete für Sandgewinnung ausgewiesen, die jedoch zum überwiegenden Teil zur späteren industriellen Nutzung vorgesehen sind.

Die Möglichkeit, in diesem mit Anschluß an die Bundesbahn besonders günstig ausgestatteten Gebiet einen Betrieb mit großer Ausdehnung ansiedeln zu können, führte zur teilweisen Änderung der Nutzung gegenüber dem Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan ist in seinem Geltungsbereich darauf abgestellt, eine zusammenhängende Fläche von ca 30 ha industriell nutzen zu können.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an die Gemarkung Bexbach mit einem gleichfalls industriell genutzten Gebiet an. Im Norden trennt die Homburger Straße das Gebiet vom industriell genutzten "Leimkaul"-Bereich, im Süden trennt die Bundesbahntrasse dasselbe von dem zur Industrieansiedlung vorgesehenen "Ochsenwald"-Bereich.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes "Hirtenstraße".

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 - Oberste Landesbaubehörde -
Saarbrücken, Hindenburgstraße
2. Minister des Innern - Abt. E -
Saarbrücken, Hindenburgstraße
3. Abdruck an das Referat für militärische
Verteidigung beim MDI
4. Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung,
Saarbrücken
durch die Hand des Herrn Landrat in Ottweiler,
- Untere Naturschutzbehörde -
5. Abdruck dem Kreisbeauftragten für Naturschutz
in Ottweiler

6. Staatliches Straßenbauamt,
Saarbrücken, Halberg-Straße 84-86
7. Oberpostdirektion Saarbrücken
Saarbrücken, Klausener Straße 6
8. Bundesbahndirektion Saarbrücken
Saarbrücken, Am Bahnhof 4
9. Saarfengas AG
Saarbrücken, Industriegelände
10. Bischofliches Generalvikariat
55 Trier, Hinter dem Dom 6
11. Abdruck an die kath. Kirchengemeinde St. Johannes
Neunkirchen-Wellesweiler, Meßstraße
12. Industrie- und Handelskammer
Saarbrücken, Hindenburgstraße 9
13. Handwerkskammer des Saarlandes
Saarbrücken, Hohenzollernstraße 47
14. Wasserwirtschaftsamt
Saarbrücken, Richard-Wagner-Straße 73
15. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes
Saarbrücken, Tummelplatz
16. Stadtwerke Neunkirchen, Norduferstraße
17. Polizeidienststelle 23
Neunkirchen, Falkenstraße 11
18. Staatl. Institut für Hygiene und Infektions-
krankheiten
Saarbrücken, Malstatter Straße 84

19. Oberbergamt Saarbrücken
Saarbrücken 3, Am Staden 17
20. Forstamt Neunkirchen, Forststraße
21. Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen, Lindenallee
22. VSE - Vereinigte Saar-Elektrizitäts-A.G.
Saarbrücken, Heinrich-Böcking-Str. 10
23. Saarbergwerke AG.
Saarbrücken, Trierer Straße 1
24. Neunkircher Straßenbahn AG.
Neunkirchen, Schubert Straße
25. Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk AG.
RWE-Hauptverwaltung - Abt. EL. -
43 Essen, Krupp-Straße 5

5. Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Gelände "Heidenhübel" handelt es sich in seinem westlichen Teil um ein klein-parzelliertes Acker- und Wiesen- gelände, im überwiegenden Teil jedoch um ein durch Abbau von Sand sehr zerklüftetes, geologisch als Buntsandsteingebiet zu bezeichnendes Gelände von beträchtlichen Höhenunterschieden. Teile der Fläche werden z.Zt. noch von der Fa. Sinewe zur Sandausbeute genutzt. Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches steht die Wohnbebauung der Meßstraße und der Homburger Straße.

Quer durch das vom Plan erfaßte Gebiet führt von Nord nach Süd eine 65-KV-Leitung der SBW-AG., die im Interesse der Industriebebauung an den östlichen Rand entlang der Gemarkungsgrenze verlegt werden muß.

Außerdem sind einige kleinere Bau-Anlagen der Firma Sinewe aus dem von der Fa. Bauknecht zuerst in Anspruch zu nehmenden Gelände zu verlegen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Industriegelände "Heidenhübel" wird durch eine Erschließungsstraße von der Meßstraße her und an der Südflanke mit Gleisanschluß an die Bundesbahn erschlossen.

Die Entwässerung wird über einen Anschluß an einen das Industriegebiet "Leimkaul" bedienenden Kanal erfolgen und in die nahe gelegene Kläranlage geführt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gesichert.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Hauptnutzung für das Planungsgebiet ist GI mit einer Gesamtfläche von ca 30 ha. Darüber hinaus sind entlang der Meßstraße und der Homburger Straße im Westen und Norden Flächen für WR ausgewiesen. Damit sollen für die Besitzer von Grundstücken im westlichen Bebauungsgebiet Baustellen und für die Ansiedlung von Arbeitskräften im Zuge der Industrialisierung im möglichen Umfang Wohnungen geschaffen werden.

Gegen die WR-Gebiete sind die abschirmenden Grünstreifen in 50 m Tiefe berücksichtigt. Entlang der Homburger Straße als LIO 115 ist dieser Streifen auf das erforderliche Maß der Anbaugrenze reduziert. Für das Planum der Industriefläche wurde die für das topographisch sehr unterschiedliche Gelände günstigste Höhe von NN 253 m festgelegt. Es soll versucht werden, die später zu erschließenden Flächen, die vorerst noch unter Option der Fa. Bauknecht bleiben, mit höherer Lage und somit möglichst geringen Kosten zu planieren. In jedem Fall ist die quer über das Gebiet führende 65-KV-Leitung der SBW AG auf Kosten der Stadt in eine Trasse parallel zu den entlang der Gemarkungsgrenze laufenden Leitungen zu verlegen. Ihr Schutzstreifen wird im Bereich der bei dem großen Geländeniveauunterschied entsprechend breiten Böschung liegen.

8. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung einschließlich Grunderwerb und Versorgungsleitungen, ausschl. Bahnanschluß sind mit 13.500.000,- DM angesetzt.

Von diesem Betrag sind ca. 9.000.000,- DM als Bundes- und Landeszuschuß bzw. -darlehen eingesetzt.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Der Ankauf von Grundstücken bzw. Umlegungen muß vor allem noch in dem westlich der jetzigen 65-KV-Trasse gelegenen Gebiet vorgenommen werden. Die vordringlich benötigten Industrieflächen sind bereits in städtischer Hand.

Begründung

zur vereinfachten Änderung des BPI. Nr. 36 Heidenhübel in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Allgemeines

Der BPI. Nr. 36 Heidenhübel in Neunkirchen-Wellesweiler ist seit dem 27.04.71 rechtsverbindlich. Seither wurde er im Wege qualifizierter Verfahren zweimal geändert. Die 2. Änderung ist am 04.07.86 in Kraft getreten.

Nunmehr hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.02.01 die Durchführung einer weiteren Änderung im Wege eines vereinfachten Verfahrens beschlossen.

2. Anlass der Planaufstellung und Planungsziel

Mit der vorliegenden Änderung soll ein bisher für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen festgesetztes Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden und darüber hinaus eine vorhandene Verkehrsfläche (Wendehammer) in ihrer tatsächlichen Lage und Ausdehnung dargestellt werden.

3. Geltungsbereich

Die Änderung umfasst die Grundstücke Gem. Wellesweiler, Flur 3, Flurstücksnrn. 155/8, 153/3, 153/4 und eine Teilfläche aus 153/5.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden Änderung wurden folgende betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt:

EVS - Abfallwirtschaft, EVS - Abwasserwirtschaft, Kreisstadt Neunkirchen - Untere Bauaufsichtsbehörde, Kreisstadt Neunkirchen - Kinderbüro, Deutsche Post AG - Bau- u. Immobiliencenter Koblenz, Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Ministerium für Umwelt, Kreisstadt Neunkirchen - Abt. Tiefbau.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Anstelle der bisherigen Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen - GGa - innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gelten nunmehr folgende Festsetzungen:

*** Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Baugebiet

WA - Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 3 BauNVO	§ 4 BauNVO
* Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	I als Höchstgrenze
Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 und 19 BauNVO	0,4 als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 und 20 BauNVO	0,5 als Höchstgrenze
* Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO	
Bauweise	offen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
* Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Straßenfläche
* Öffentl. und private Gründflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	private Grünflächen
* mit Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Abwassersammler mit Schutzstreifen 1,50 m beiderseits der Achse

6. Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind auf der von der vorliegenden Änderung betroffenen Fläche nicht bekannt.

7. Kriegsmunition

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern des Saarlandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.

Im geänderten BPI. ist besonders darauf hingewiesen, mit der Angabe, wo evtl. Munitionsfunde zu melden sind.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Schutzes der Umwelt, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen und insbesondere in den Abwägungsprozess einzustellen, wenn aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Demnach ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BauGB nur einmal, nämlich bei der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition des § 8 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt werden sollen. Solche Eingriffe sind, wenn sie nicht vermieden werden können, auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach den Regelungen des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Änderungsfall waren die eingriffsverursachenden Festsetzungen bereits vor Jahren mit der Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen worden. Die Änderung ruft keine weiteren Eingriffe hervor, sodass sich die Eingriffs-Ausgleichsdiskussion erübrigkt.

9. Abwägung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen und untereinander und miteinander abzuwegen.

Aus den Definitionen des § 1 BauGB zu Aufgabe, Begriff und Grundsätzen der Bauleitplanung, lassen sich die wesentlichen Belanggruppen ablesen die im § 9 BauGB dann im Einzelnen katalogisiert sind.

Mit der Änderung des BauGB im Jahre 1997 wurde dem § 1 Abs. 5 Nr. 2 ein besonderer Belang, nämlich "insbesondere die Förderung des kostensparenden Bauens" zugefügt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird kostensparendes Bauen vorrangig durch flächensparendes Bauen erreicht. Von daher muss es auch städtebauliches Ziel sein, ungenutzte bebaubare Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Vor diesem Hintergrund ist die Absicht der Kreisstadt Neunkirchen zu verstehen für ein Grundstück dessen Nutzungsfestsetzung sich nicht realisieren lässt eine augenscheinlich realisierbare Nutzungsfestsetzung zu suchen. Im vorliegenden Fall soll eine inmitten eines Wohngebietes gelegene brachliegende Baufläche für Garagen, die mittlerweile als "Bauschuttdeponie" zweckentfremdet wurde, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, mit der vorliegenden BPI.-Än-

derung eine Lösung für die Beseitigung einer Baulücke gefunden zu haben, die anderen Belangen, insbesondere den Belangen der unmittelbar benachbarten Wohnbevölkerung, nicht entgegensteht.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die Änderung zieht keine bodenordnende Maßnahmen nach sich. Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich derzeit überwiegend in kommunalem Eigentum und sollen zum Zwecke der wohnbaulichen Nutzung verkauft werden.

11. Planentwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist Bestandteil einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Darüber hinaus ist sie Bestandteil eines im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

ÜBERSICHTSPLAN

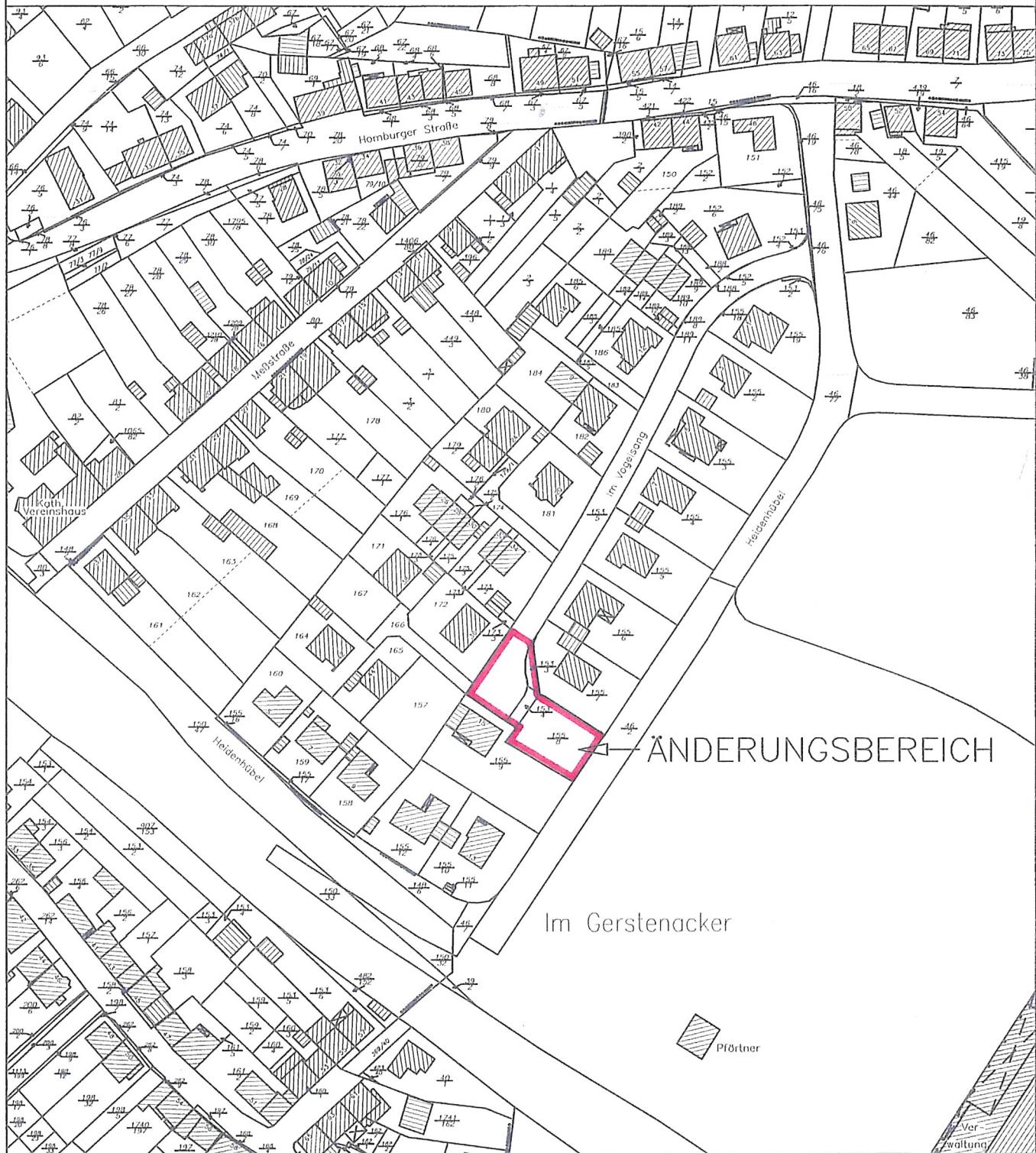
M. 1:2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

HEIDENHÜBEL

NEUNKIRCHEN-WELLESWEILER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG



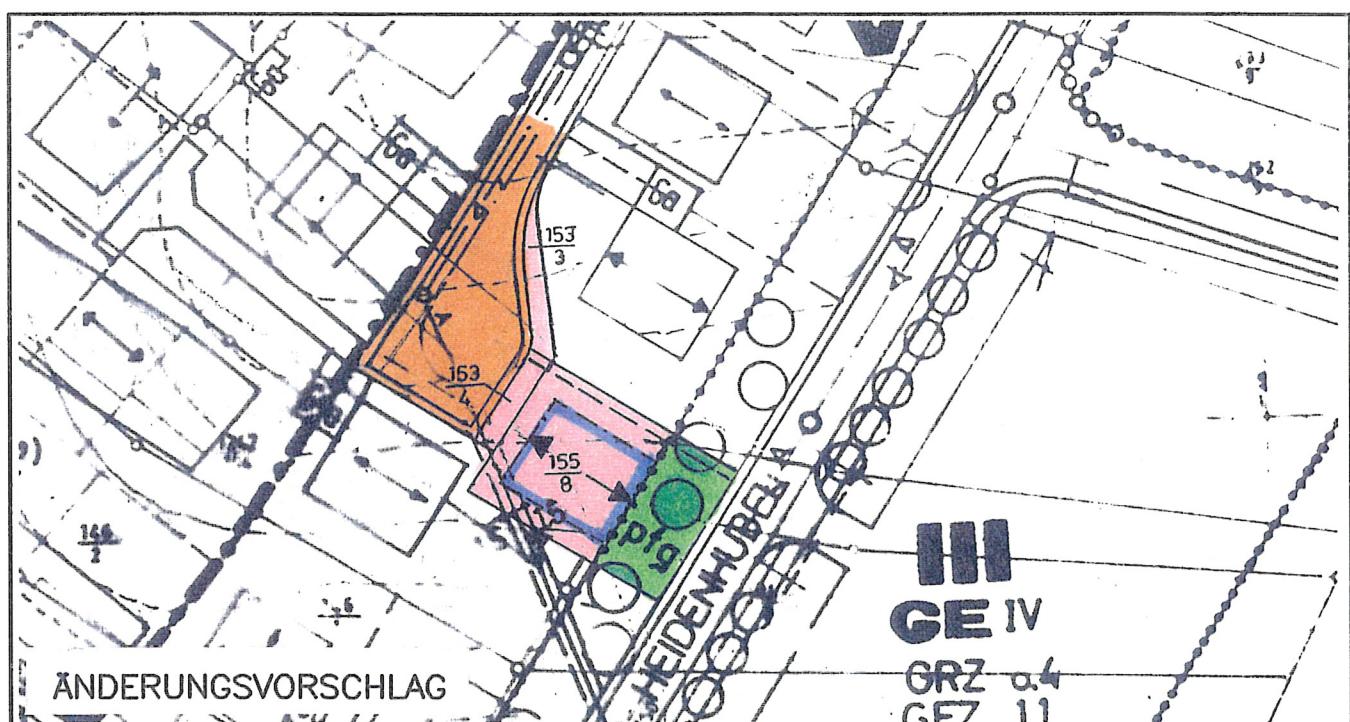
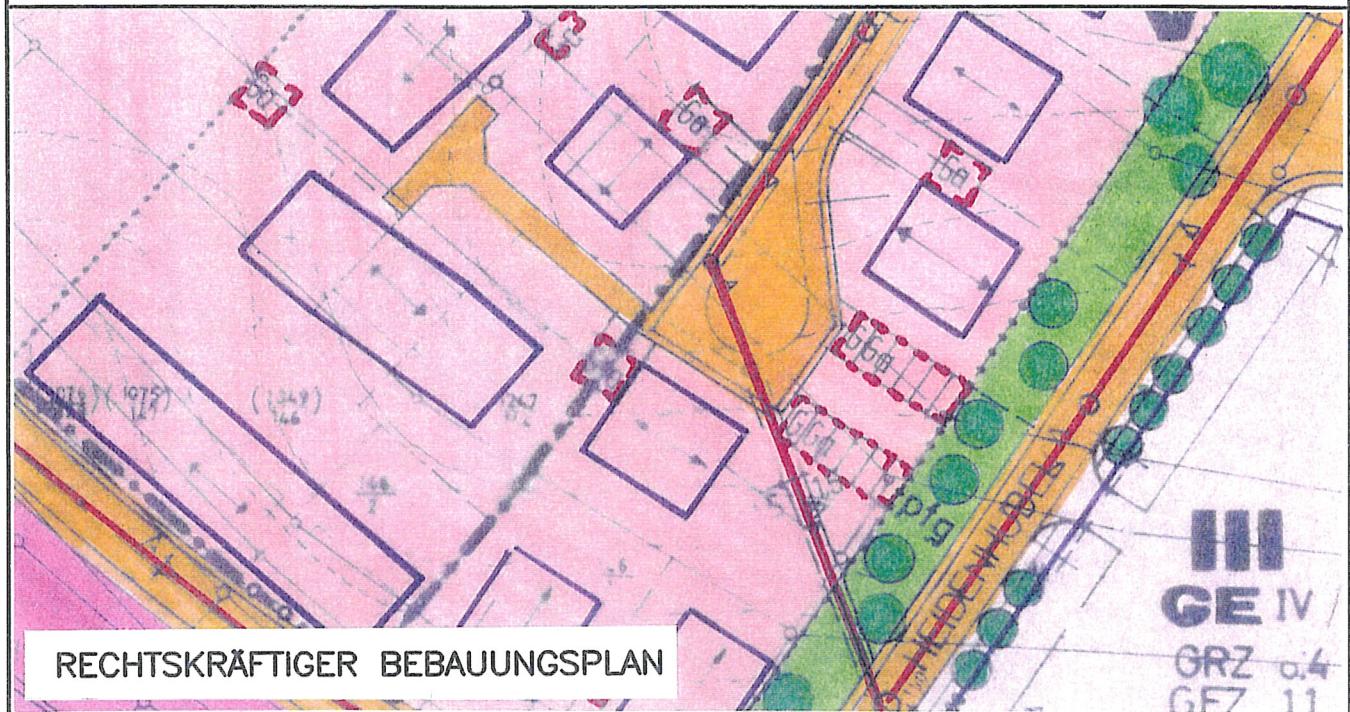
KREISSTADT NEUNKIRCHEN

ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

STADTBAUAMT

ÜBERSICHTSPLAN
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
NEUNKIRCHEN-WELLESWEILER

M. 1 : 1000
HEIDENHÜBEL
VEREINFACHTE ÄNDERUNG



KREISSTADT NEUNKIRCHEN STADTBAUAMT
ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 36 1. Änderung

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

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.0	Baugebiet	Gewerbegebiet gem. § 8, Abs. 2 BNV
2.0.1	zulässige Anlagen	gem: § 8, Abs. 4 BNVO (nur Verw.-Geb. zulässig)
2.0.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
2.1	Baugebiet	Allgem. Wohnge- biet gem. § 4 Abs.2 (BNVO) keine
2.1.1	zulässige Anlagen	
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
2.2	Baugebiet	Mischgebiet gem. § 6 Abs.2 (BNVO) keine
2.2.1	zulässige Anlagen	
2.2.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
2.3	Baugebiet	Industriegebiet gem. § 9, Abs.2 (BNVO) keine
2.3.1	zulässige Anlagen	
2.3.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl	GRZ
3.3	Geschoßflächenzahl	GFZ
3.4	Baumassenzahl	BMZ
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Bauweise o = offene g = geschlossene	offen im WA u. MI
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbau- bare Grundstücksflächen	siehe Plan
6.	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	500 qm
8.	Höhenlage der baulichen Anlagen	n. örtl. Ein- weisung

9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan
10.	Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt.
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13.	Baugrundstücke für besondere baul. Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe , insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan nach Straßen- projekt
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	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 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	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereiches 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 | siehe Plan |
| 28. | Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

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 BauGB

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM §9 ABS. 1+5 BBaG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

INDUSTRIEGBIET

GI

GEWERBEGBIET

WA

MI

GE

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

I

ALS HÖCHSTGRENZE

II

GRUNDFLÄCHENZAHL WA, MI : GRZ = 0.4, GE, GI : GRZ = 0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1 GESCH. GFZ = 0.5, 2 GESCH. = 0.8, 4 GESCH. = 1.1

BAUMASSENZAHL BMZ = 9.0

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = 0, GESCHLOSSENE = 9

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

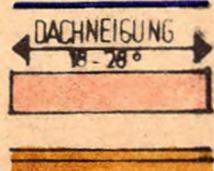
FIRSTRICHTUNG VORSCHLAGEN



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

68 400

ZU 15 VERKEHRSSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSSFLÄCHEN, FUSSWEGE

ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN

UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

HAUPTABWASSERLEITUNG

ELEKTRO-LEITUNG

WASSER - LEITUNG

FERNMELDE - LEITUNG

FERNWÄRME - LEITUNG



ZU 20 GRÜNFLÄCHEN

GRÜNANLAGEN

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTE

LEITUNGSRECHTE

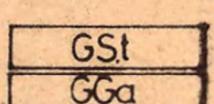
ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN

68 300

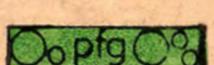
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GEMEINSCHAFTSGARAGEN



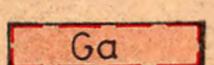
ZU 27 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN

PFLANZGEBOT



ZU 9 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE U. GARAGEN

GARAGEN



NACHRICHTLE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

ZU 1 FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN



ORTSDURFAHRTSGRENZE BESTEHEND



ORTSDURFAHRTSGRENZE GEPLANT

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG

ZUR ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM §9 ABS. 1+5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

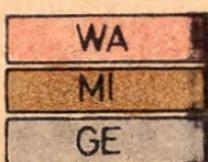
ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT

MISCHGEBIEKT

INDUSTRIEGBIEKT

GI

GEWERBEGBIEKT



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHLDER VOLLGESCHOSSE(ZWINGEND)

ALS HÖCHSTGRENZE

I
II

GRUNDFLÄCHENZAHL WA, MI : GRZ = 0.4, GE, GI : GRZ = 0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1 GESCH. GFZ = 0.5, 2 GESCH. = 0.8, 4 GESCH. = 1.1

BAUMASSENZAHL BMZ = 90

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = 0, GESCHLOSSENE = 9

NUR EINZELHAUSER ZULASSIG



BAUGRENZE

FIRSTRICHUNG VORSCHLAGEN

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

68 400

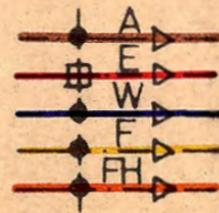
ZU 15 VERKEHRSSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSSFLÄCHEN, FUSSWEGE

ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN

UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



HAUPTABWASSERLEITUNG

ELEKTRO-LEITUNG

WASSER - LEITUNG

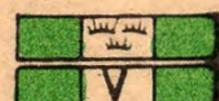
FERNMELDE - LEITUNG

FERNWÄRME - LEITUNG

ZU 20 GRÜNFLÄCHEN

GRÜNANLAGEN

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



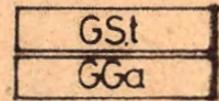
ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE

ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

b8 300

UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN



GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

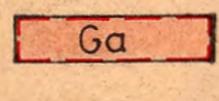
ZU 27 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN

PFLANZGEBOT



ZU 9 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE U. GARAGEN

GARAGEN



NACHRICHTEN ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

ZU 1 FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

ORTSDURCHFAHRTSGRENZE BESTEHEND

ORTSDURCHFAHRTSGRENZE GEPLANT



Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 36. 2.Änderung

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

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung 2.1 Baugebiet Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBI. I.S. 1763)	1.) Allgemeines Wohngebiet 2.) Gewerbegebiet
	2.1.1 zulässige Anlagen	1.) gem. § 4, Abs 2 BauNVO 2.) gem. § 8, Abs 2 BauNVO gem. § 8, Abs 2 (2) BauNVO (nur Verwaltungsbauten zulässig)
	2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	1.) keine 2.) keine
3.	Maß der baulichen Nutzung 3.1 Zahl der Vollgeschosse 3.2 Grundflächenzahl 3.3 Geschoßflächenzahl 3.4 Baumassenzahl 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	GRZ siehe Plan GFZ siehe Plan entfällt siehe Plan
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	460 qm
9.	Mindestbreite der Baugrundstücke	18.00 m
10.	Mindesttiefe der Baugrundstücke	21.00 m

11.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
11.1	Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
11.2	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan sowie innerhalb der Baugrundstücke
11.3	Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	innerhalb der Baugrundstücke
12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o. k. Straßenkrone , Mitte Haus bis o. k. Erdgeschossfußboden	siehe Straßen projekt
13.	Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, 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.	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
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 Straßen- projekt

- | | | |
|-----|--|------------|
| 21. | Versorgungsflächen | siehe Plan |
| 22. | Führung oberirdischen 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, Friedhöfe | siehe Plan |
| 25. | Wasserflächen sowie 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 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | entfällt |
| 27. | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft | entfällt |
| 28 | Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- u. 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 | siehe Plan |
| 31. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | entfällt |
| 32. | Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen | entfällt |

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 33. | Die von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzge-setzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwir-kungen zu treffenden Vorkehrungen | entfällt |
| 34 | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, mit Ausnahme der für land- oder forst-wirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen
a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | siehe Plan
siehe Plan |
| 35. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz-mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des §9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI. I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12 Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL S. 514)

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL. S. 514)

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

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

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI I.S 949)
entfällt

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZUR II ÄNDERUNG
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 u. 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

GEWERBEGBIET:

GE

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

WA+GE I, II+IV GESCHOßE = 0,4

GESCHÖSSFLÄCHENZAHL GFZ

WA+GE I GESCHOßE = 0,4; II GESCHOßE = 0,8; IV GESCHOßE = 1,1

ZAHL DER VOLLGESCHOß (ALS HOCHSTGRENZE) II

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUBEIT	ANHÄNGER ZU FLÄCHE
GRUNDFLÄCHE	GESCHÖSSFLÄCHE

DACHNEIGUNG

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = 0, GESCHLOSSENE = 9

NUR EINZEL HÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GARAGEN

ZU 19 VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN UND WEGE

ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN

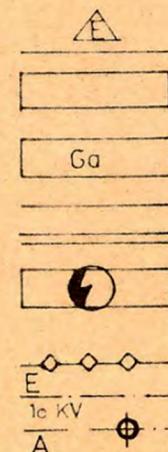
TRAFOSTATION

ZU 22 FUHRUNG VON VERSORGUNGSLÄCHEN

UNTERIRDISCH

HOCHSPANNUNGSKABEL

ABWASSERKANAL



ZU 24 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GR.

PRIVATE GR.

ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE

ZU 34 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN U. ERHALTUNG

VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME ANPFLANZEN

BÄUME ERHALTUNG



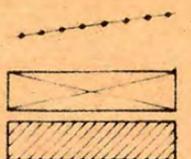
SONSTIGES

BauNVO § 16

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UND DES MASSES DER NUTZUNG

ABZUBRECHENDE GEBAUDE

BESTEHENDE GEBAUDE



Abschrift



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 36
-HEIDENHÜBEL-
Neunkirchen-WELLESWEILER
MST. 1:1000**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neunkirchen (Saar) am 20.11.1969 beschlossen. Die Ausarbeitung erfolgte

durch die Abt. Stadt- und Verkehrsplanung
Dipl.-Ing.
Stadtoberbaurat

beim Stadtbauamt
Dipl.-Ing.
Stadtbaudirektor

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

1 Geltungsbereich	siehe Plan
2 Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	Reines Wohngebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 3 Abs. 2 (BNVO)
2.2 Baugebiet	Mischgebiet
2.2.1 zulässige Anlagen	gem. § 6 Abs. 2 (BNVO)
2.2.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	-----
2.3 Baugebiet	Industriegebiet
2.3.1 zulässige Anlagen	gem. § 9 Abs. 2 (BNVO)
2.3.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	-----
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	9.0
3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4 Bauweise	offen im WR u. MI entfällt im GI
5 Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6 Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7 Mindestgröße der Baugrundstücke	480 m ²
8 Höhenlage der baulichen Anlagen	-----
9 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	nach Plan bzw. innerh. der überbaubaren Grundstücksfläche
10 Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	nach Plan bzw. innerh. der überbaubaren Grundstücksfläche

11 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	-----
12 überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	-----
13 Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs bestimmt sind	-----
14 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	-----
15 Verkehrsflächen	siehe Plan
16 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	Straßenhöhe in m über NN angegeben
17 Versorgungsflächen	-----
18 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Plan
19 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	-----
20 Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	-----
22 Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft	-----
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	siehe Plan
25 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines Engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	-----
26 Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenden Flöchen und ihre Nutzung	-----
27 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-----
28 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	im Bereich der Schutzstreifen

Aufnahme von Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293).

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293).

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

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

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BBauG

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG
vom 26. FEBRUAR 1970 bis zum 26. MÄRZ 1970 und erneut ausgelegen vom
7. SEPTEMBER 1970 bis zum 7. OKTOBER 1970.

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung durch den Stadtrat der Stadt Neunkirchen (Saar) am 22. DEZEMBER 1970 beschlossen.

Neunkirchen (Saar), den 28. Dezember 1970
Der Oberbürgermeister
i. V.
gez. Kolb
Bürgermeister
Regierungsdirektor a.D.

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

SAARLAND
DER MINISTER
des Innern
- Oberste Landesbaubehörde -
IV A-7-3057/71 Rh/Jei

Saarbrücken, den 15. März 1971
gez. Würker
Dipl.-Ing.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 12 BBauG wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

- a) ZEITUNGEN: 15.I/16.4.1971
- b) AUSHANG: 19.4.1971 – 26.4.1971

Neunkirchen (Saar), den 28. Dezember 1970
Der Oberbürgermeister
i. V. (Kolb)
Bürgermeister
Regierungsdirektor a.D.

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 5 BBauG.

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2.1 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

INDUSTRIEGEBIET



ZU 3.1 GESCHOSSZAHL

ALS HÖCHSTGRENZE

ZWINGEND

II

(II)

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

OFFENE BAUWEISE

○

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN



FIRSTRICHTUNG



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 9 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE U. GARAGEN

Ga

GARAGEN

ZU 15 VERKEHRSSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSSFLÄCHEN



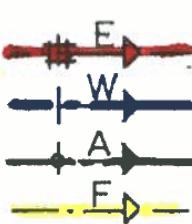
BAHNANLAGEN

ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN

UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN



WASSERLEITUNGEN

ABWASSERLEITUNGEN

FERNMELDELEITUNGEN

ZU 20 GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGEN



ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH-.FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE



ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN



GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ODER DES MASSES DER NUTZUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



HAUSNUMMERN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiet

§ 9 Abs. 3 BauNVO

*WA, Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

* Wohngebäude

*Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

*Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsw. zulässige Anlagen

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes u. somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

I zwingend

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 17 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

0,4 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§§ 17 u. 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

0,5 als Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

2.1 Bauweise

offen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

2.2	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO siehe Plan
2.3	Stellung der baul. Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Hauptfirstrichtung siehe Plan
3.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	* Straßenflächen siehe Plan
4.	Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	Abwasserkanal mit Schutzstreifen siehe Plan
5.	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Leitungsrecht zugunsten der Kreisstadt Neunkirchen für einen Abwasserkanal siehe Plan
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan

Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,5

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

①

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

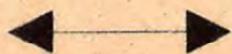
○

Offene Bauweise

△ E

nur Einzelhäuser zulässig

— — — — — Baugrenze



Hauptfassrichtung

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

— — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- * **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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- * **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- * **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BlmSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)