

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 Furpacher Hof

1. Veranlassung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 Furpacher Hof ist der Bereich des Hofgutes Furpach als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die zur Zeit noch nicht restaurierten Gebäudeteile D und E des Hofgutes und ein Teil des Bauteiles C sollen nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich sind ein Hotel-Garni und ein Café vorgesehen. Aus diesem Grunde muß ein Teil der Gemeinbedarfsfläche geändert und hierfür die Nutzung Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

2. Einfügung in die örtliche Planung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird im Norden von der L10 214 begrenzt, im Osten von dem bereits restaurierten Hofgut Furpach, im Süden von der Reitanlage und dem Festplatz und im Westen von der Straße Am Wallratsroth.

Die angrenzenden Bereiche sind alle mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstr. 8, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen
3. Minister des Innern - Abt. E - Hindenburgstr. 21, 6600 Saarbrücken
4. Minister des Innern - Referat für militärische Verteidigung - Saaruferstraße 30, 6600 Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz - Landratsamt - 6682 Ottweiler

7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Hellwigstr. 14, 6600 Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken
13. VSE, Heinrich-Böcking-Straße 10, 6600 Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee 13, 6680 Neunkirchen
16. Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken,
17. Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Seminarstr., 6682 Ottweiler
19. Bischöfliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier
20. Superintendent des Evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Ohly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
21. KEW, Norduferstr. 22, 6680 Neunkirchen
22. NVG, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen
23. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße, 6680 Neunkirchen
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
25. Umlegungsstelle, im Hause
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz, 6600 Saarbrücken
27. RWE - Hauptverwaltung, Abt. EL, Kruppstr. 5, 4300 Essen
28. Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 6600 Saarbrücken
29. Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken
30. Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 6600 Saarbrücken
31. Abwasserverband Saar, Mainzer Straße 261 - 263, 6600 Saarbrücken
32. Ortsrat Fulpach, z.H. Herrn Ortsvorsteher Spengler, Kärcherstraße 46, 6680 Neunkirchen-Fulpach
33. Abfallbeseitigungsverband Saar, Pestelstr. 8, 6600 Saarbrücken
34. Bodenwirtschaftsamt, Wendalinusstr. 2, 6690 St. Wendel

4. Eigentumsverhältnisse und Bestand im Geltungsbereich

Die gesamte für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt. Die nicht restaurierten Gebäudeteile befinden sich in einem baufälligen Zustand. Nach Überplanung sollen sie abgebrochen und neu errichtet werden.

5. Erschließung und Versorgung

Der Bereich des Hofgutes Furpach ist über die Straße Am Wallratsroth und die Zufahrt zum Festplatz bereits erschlossen. Für den ruhenden Verkehr ist neben den privaten und öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße Am Wallratsroth eine Tiefgarage unter dem Bauteil C vorgesehen. Die Versorgung des Hofgutes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz entlang der Straße Am Wallratsroth und entlang der L10 214 eingeleitet.

6. Bauliche Nutzung

Für den Bereich des Hofgutes Furpach besteht eine örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung). Entsprechend dieser Gestaltungssatzung wird die Bebauung vorgenommen (max. drei Geschosse und Einhaltung des Hofkarrees).

7. Kosten und Folgeverfahren

Da der Bereich Hofgut Furpach bereits erschlossen ist, sind keine Erschließungsaufwendungen erforderlich. Eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
Furpacher Hof in Neunkirchen-Furpach

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 50 Furpacher Hof ist seit dem 26.03.1975 rechtsverbindlich. Im Jahre 1980 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, die am 15.05.1981 in Kraft trat.

Der Plan umfaßt den Bereich der Freizeitanlage des Gutsweihers, des Gutshofes und der Reitsportanlage des Reitervereins Neunkirchen.

2. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Die Reitanlage liegt an der Straße Beim Wallratsroth und grenzt unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet des Gutshofes und an das reine Wohngebiet entlang der Straße Beim Wallratsroth.

Der stetige Ausbau der Reitanlage und damit verbunden die Erweiterung der Stallungen hat in den letzten Jahren zur Steigerung des Reitbetriebes geführt. Daraus sind Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft entstanden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen noch wesentliche bauliche Erweiterungen zu.

Insbesondere die Errichtung zusätzlicher Stallungen verbunden mit der Unterbringung weiterer Pferde würde zu einer Nutzungssteigerung im Bereich des Reitsportgeländes führen und damit den bestehenden Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung verschärfen.

Vor diesem Hintergrund war ein vom Reiterverein vorgelegter Antrag zum Bau einer Aufwärm- und Abreitehalle insbesondere aber zum Bau weiterer 20 Pferdeboxen Anlaß für die Kreisstadt Neunkirchen, den Bebauungsplan zu ändern.

3. Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Verschärfung des oben erwähnten Nutzungskonfliktes verhindert werden.

Insbesondere sollen die im Bebauungsplan bisher sehr allgemein gehaltenen Nutzungsfestsetzungen für die Reitanlage präzisiert werden.

Daneben werden die überbaubaren Flächen in ihrer Ausdehnung eingeschränkt und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

4. Lage und Geltungsbereich

Das von der Änderung betroffene Gebiet umfaßt ausschließlich das Reitsportgelände und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Furpacher Hof, am Rande des teilregionalen Naherholungsgebietes Gutsweiher Furpach. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die bisher festgesetzten ausgedehnten bebaubaren Flächen werden auf das bestehende Carrée (Reithalle und Stallgebäude) zurückgenommen, so daß lediglich noch der Innenraum zwischen vorh. Gebäuden bebaut werden kann.
- Die zulässige bauliche Nutzung ist nunmehr für die baulichen Anlagen im einzelnen festgesetzt.
An baulichen Anlagen sind ausschließlich zulässig:
 - * Reithalle mit Gaststätte (bestehend)
 - * Stallgebäude (bestehend)
 - * Trainings- u. Aufwärmhalle
- Die bestehenden baulichen Anlagen sind auf ihre derzeitige Ausdehnung begrenzt.
- Die zulässigen Bauhöhen sind durch max. Firsthöhe festgesetzt.
- Entlang der Straße Beim Wallratsroth sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bindungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Plan aufgenommen.

Das ges. Reitgelände ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes besonders kenntlich gemacht.

6. Abwägung

Zwischen der Reitsportanlage und dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet bestehen Nutzungskonflikte. Dies ist belegt durch sich häufende Klagen der Anwohner. Insbesondere wird das Auftreten von Lärm-, Staub- und gelegentlich auch intensiven Geruchsemissionen beklagt.

Eine Erweiterung der Reitsportanlage, besonders durch den Bau weiterer Pferdeställe würde zu einer Steigerung des Reitbetriebes führen und damit den bereits bestehenden Nutzungskonflikt verstärken.

Die im Bebauungsplan Nr. 50 Fulpacher Hof festgesetzten Baugrenzen umschließen eine ausgedehnte Baufläche, die noch erhebliche bauliche Erweiterungen zuließe und damit Nutzungssteigerungen möglich machen würde.

Nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches ist die Vermeidung solcher Nutzungskonflikte ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Kreisstadt Neunkirchen entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verminderung des oben beschriebenen Nutzungskonfliktes zu schaffen.

Dabei galt es, die Nutzungsinteressen der Reiter, in besonderem Maße aber auch die Nutzungsinteressen der Bewohner im unmittelbaren Umfeld der Reitanlage zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

Eine Verlagerung der Reitanlage ist aus Kostengründen nicht möglich, so daß sie am derzeitigen Standort Bestandsschutz genießt. Dieser Bestandsschutz umfaßt auch die auf der Sportanlage zulässige Nutzung.

Das der Reitanlage gegenüberliegende Wohngebiet ist als reines Wohngebiet einzustufen und im Bebauungsplan Nr. 1 Wallratsroth auch als solches festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung war zu berücksichtigen, daß das Wohnen in reinen Wohngebieten größtmöglichen Schutz genießt und von daher von außen einwirkende Störungen zu vermeiden sind.

Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches ist den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse besondere Bedeutung beizumessen.

Dies war für die Kreisstadt Neunkirchen Veranlassung, die bauliche Nutzung auf dem Reitsportgelände nunmehr in eindeutiger Weise festzuschreiben, ohne jedoch die Bestandsnutzung einzuschränken. Die Zurücknahme der bisher ausgewiesenen Baugrenzen läßt eine wesentliche Ausdehnung der baulichen Anlagen und damit eine konfliktverschärfende Nutzungssteigerung nicht mehr zu. Lediglich die Errichtung einer Abreitehalle im bebauten Carrée zwischen Reithalle und Stallungen soll möglich sein. Das Carrée umschließt an drei Seiten einen Abreiteplatz. Die Errichtung einer Abreitehalle als Einhausung des Platzes würde zu einer Verminderung der von dort ausgehenden Staub- und Lärmemissionen führen, ohne daß damit eine Nutzungssteigerung verbunden ist.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, daß mit der Einhausung des Abreiteplatzes ein notwendiger Beitrag zur Emissionsminderung geleistet werden kann.

Darüberhinaus wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung das Reitsportgelände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen ausgewiesen.

In diesem besonders gekennzeichneten Bereich sind zum Schutze des Wohngebietes vor Emissionen besondere Anforderungen zu stellen.

Im wesentlichen ist zu fordern, daß in den in Richtung des Wohngebietes gelegenen Außenwänden der Reithalle und der Stallungen keine Öffnungen angebracht werden. Soweit Öffnungen vorhanden sind, sind diese bei Nutzung geschlossen zu halten. Es sind Maßnahmen zu treffen, die verhindern, daß der vom Sportgelände ausgehende Geräuschpegel die in Wohngebieten zulässigen Pegel überschreitet. Zur Vermeidung von Staubbelästigungen sind geeignete Maßnahmen zur Staubbindung auf den Freiflächen zu treffen. Die Eingrünung entlang der Straße Beim Wallratsroth ist mit standortgerechter Bepflanzung zu verdichten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zum einen die berechtigten Nutzungsinteressen des Reitsportes berücksichtigt und von daher in ihrem Bestand gesichert, zum anderen aber auch den Interessen der Anwohner im angrenzenden Wohngebiet Rechnung getragen. Von daher mußten die Erweiterungsmöglichkeiten für den Reitverein beschränkt werden. Darüberhinaus mußten Wege zur Minderung des Nutzungskonfliktes zwischen Reitsport und Wohnen gesucht werden.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, daß mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und den damit getroffenen Festsetzungen die Voraussetzungen zur Verminderung des bestehenden Nutzungskonfliktes zwischen Reitsport und Wohnnutzung gegeben sind.

7. Kosten

Bei Realisierung des Gebotes zum Anpflanzen von Bäumen vor der Reithalle entstehen Kosten in Höhe von ca. 15.000,-- DM.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.



(Decker)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 50 "Furpacher Hof"

1. Veranlassung

Seit Jahren ist der bauliche Zustand der verbliebenen Gebäude des ehemaligen Hofgutes Haus Furpach einem zunehmenden Verfall preisgegeben. Dazu kommt, daß die vom Reiterverein Neunkirchen bisher benützten Stallungen z.T. mehrfach durch Brände mehr oder weniger Schaden nahmen, bis ein Teil nunmehr als baufällig erklärt werden mußte. Das gleiche gilt für den eingeschossigen Anbau am Herrenhaus.

Nachdem sich Bauausschuß und Stadtrat für die Erhaltung bzw. Wiederinstandsetzung der aus denkmalpflegerischen und ortsgeschichtlichen Erwägungen erhaltenswürdigen Bauteile ausgesprochen haben, ist es geboten, den Bestand in seiner Substanz über einen Bebauungsplan zu sichern. Darüber hinaus soll es Aufgabe der Bauleitplanung sein, den Bereich des Reitervereines mit Reithalle, Stallungen, Übungs- und Parkplätzen festzulegen.

Schließlich soll durch diesen Plan der Bestand des gesamten Naherholungsgebietes um den Gutsweiher in seiner Gestaltung ausgewiesen und gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Furpacher Hof" wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 9. Mai 1973 beschlossen.

2. Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan wurde folgender Geltungsbereich beschlossen:

Vom Schnittpunkt der Straßenachsen "Beim Wallratsroth" und der LIO 114 im Uhrzeigersinn in östlicher Richtung entlang der Achse der LIO 114 bis zum Schnittpunkt mit der Achse des Weges zwischen städt. Gärtnerei und Zentralfriedhof einerseits und Gutsparkgelände andererseits, von diesem Schnittpunkt in südwestlicher Richtung entlang der Achse des oben beschriebenen Weges bis zur Wegekreuzung am Beginn des Staatsforstes, von dort 150 m entlang der Achse des Weges in nordwestlicher Richtung, von diesem Punkt entlang des Weges in nördlicher Richtung bis zum südwestlichen Eckpunkt des Grundstückes 37/3, weiter in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze o.g. Grundstückes übergehend in die südliche Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan "Wallratsroth" bis zum südöstlichen Eckpunkt des Grundstückes 37/3, von dort in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Grundstückes 37/3, in Verlängerung bis zur Achse der Straße Beim Wallratsroth, diese entlang in nordöstlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

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

Grundsätzlich sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan festzulegenden Planungsabsichten Bestandteile des vorhandenen Flächennutzungsplanes. So geht es hier um die differenzierte Festsetzung der einzelnen Vorhaben im Gesamtrahmen der Naherholung. Abweichend vom Flächennutzungsplan sieht der Bebauungsplan eine bauliche Nutzung außer der durch den Reiterverein nur noch für den eigentlichen Gutshofbereich, also nicht mehr darüber hinaus in wesentlichen Teilen der Park-Grünfläche nördlich des Weihers vor.

Um zu einer klaren Trennung gegenüber Planungsaussagen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Wallratsroth" zu kommen, wurde mit der Festlegung des Geltungsbereiches für den vorliegenden Plan eine Korrektur vorgenommen. So wurde das Gelände des Reitervereins ganz in den Plan "Furpacher Hof" einbezogen. Des- gleichen ein Teil des Kinderkurheim - Bereiches, auf dem die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist.

Eine wesentliche Absicht des aufzustellenden Bebauungsplanes ist auch die Sicherung eines nahtlosen Überganges vom Naherholungsgebiet um den Gutsweiher in die offene unverplante und unter Landschaftsschutz stehende freie Natur.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 (5) BBauG folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden an der Planaufstellung beteiligt:

1. Minister des Innern - Oberste Landesbaubehörde -, Saarbrücken, Hardenbergstraße 8
2. Minister des Innern - Abt. E-, Saarbrücken, Hindenburgstraße 21
3. Abdruck dem Referat für militärische Verteidigung beim MdI., Saarbrücken, Saaruferstraße 30
4. Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung, Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat des Kreises Ottweiler, - Untere Naturschutzbehörde-, 6682 Ottweiler (Saar) (zweifach)
5. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz in Ottweiler
6. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken, Halbergerstraße 84
7. Oberpostdirektion, Saarbrücken, Klausener Straße 6
8. Saar-Ferngas AG., Saarbrücken, Industriegelände
9. Bischöfliches Generalvikariat, 55 Trier, Hinter dem Dom 6
11. Abdruck an die Kcht. Kirchengemeinde "St. Vinzenz", Neunkirchen (Saar), Steinwaldstraße 119
12. KEW - Kommunale Energie- und Wasserversorgungs AG., Neunkirchen (Saar), Norduferstraße 22
13. Polizeirevier, Neunkirchen (Saar), Falkenstraße 11

14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken, Malstatter Straße 84
15. Oberbergamt, Saarbrücken 3, Am Staden 17
16. An den Superintendanten des Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Dr. Bauer, 6602 Dudweiler, Soferinostraße 7
17. Abdruck der Evgl. Kirchengemeinde Scheib - Haus Furpach, Neunkirchen (Saar), Beerwaldweg 9
18. Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken, Hellwigstraße 14
19. Forstamt, Neunkirchen (Saar), Forststraße
20. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen (Saar), Lindenallee
21. Neunkircher Straßenbahn AG., Neunkirchen (Saar), Schubertstraße
22. Minister des Innern, -Abt. II-, -Oberste Landesstraßenbaubehörde-, 66 Saarbrücken, Hindenburgstraße 8
23. An den Umlegungsausschuß der Stadt Neunkirchen (Saar), im Hause
24. Staatl. Konservatoramt, 66 Saarbrücken, Am Ludwigsplatz 15
25. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause

5. Bestand im Geltungsbereich

Einzig baulicher Bestand im Geltungsbereich sind die noch verbliebenen Gebäudeteile des ehemaligen Gutshofes Haus Furpach und die bestehende Reithalle. Als Bestand ist auch die Funktion eines Geländeteiles als Festwiese zur Aufstellung eines Großzeltes zu werten. In den Bestand zu übernehmen ist ein neu angelegter Wald-Kinderspielplatz.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die Straße "Am Wallratsroth", von der aus eine Zufahrt zum Reitgelände und zum Festplatz vorgesehen ist. Parkplätze werden in der größtmöglichen Zahl an dieser Straße und an der Zufahrt ausgewiesen. Die Besucher des Parkgeländes werden in erster Linie auf den Parkplatz am Friedhof verwiesen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist in diesem Gebiet gesichert.

Die Entwässerung wird - wenn technisch möglich - über den Straßenkanal "Am Wallratsroth" oder über einen geplanten Entlastungskanal östlich des Gutshofes vorgenommen.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Außer den beiden Gemeinbedarfsflächen für die Wiederherstellung des Hofgutes und für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Gelände der A.-W. sind sämtliche übrigen Grundstücke als Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen als Park- und Weiher, Wald- und Wiesenflächen der öffentlichen Naherholung.

Das Reitsport- und Festplatzgelände ist innerhalb der Grünfläche gesondert berücksichtigt.

8. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Wesentliche Kosten für die Erschließung innerhalb des Plan-Geltungsbereiches entstehen nicht. Erforderlich ist jedoch die Anlage von ca. 40 Parkplätzen für ca. 80.000,-- DM und einer Zufahrtsstraße zum Festplatz von ca. 100 m Länge für ca. 70.000,-- DM.

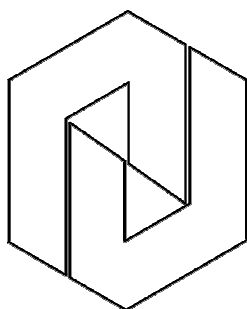
Zur künftigen Entwässerung des Geländes von Festplatz und Reit-anlage mit Anschlußmöglichkeit für den Gutshof sind Kanalverlegungen von ca. 250 lfdm Länge für ca. 50.000,-- DM notwendig.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Das gesamte Gelände des Geltungsbereiches ist, soweit nicht bereits im Besitz der Ansiedler, Eigentum der Stadt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Abschrift



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 (SATZUNG) 1. ÄNDERUNG

<FURPACHER HOF> NEUNKIRCHEN-FURPACH MST. 1:1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) sowie in der Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256 gemäss § 2 Abs. 1) dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Neunkirchen vom 03.01.1980 am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 25.02.1980 bis 03.03.1980. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

- | | | |
|-------|--|------------------------|
| 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | siehe Plan |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1. | Baugebiet | Allgemeines Wohngebiet |
| | Es gilt die Bau NVO vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1757) | |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen | §4 Abs. 2 (BNVO) |
| 2.1.2 | 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 | siehe Plan |
| 3.4 | Baumassenzahl | entfällt |
| 3.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 4 | Bauweise | siehe Plan |
| 5 | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 6 | nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 7 | Stellung der baulichen Anlagen | entfällt |
| 8 | Mindestgröße der Baugrundstücke | entfällt |
| 9 | Mindestbreite der Baugrundstücke | entfällt |
| 10 | Mindesttiefe der Baugrundstücke | entfällt |
| 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 ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | entfällt |
| 11.3 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | entfällt |

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

- | | | |
|----|--|----------|
| 29 | Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | entfällt |
| 30 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | entfällt |
| 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 freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen | entfällt |
| 34 | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplan-gebiet oder Teile davon mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen
a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | entfällt |
| 35 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBL I, S. 2236) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) vom 12. Mai 1965.

ENTFÄLLT

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

ENTFÄLLT

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind. | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind. | entfällt |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die | entfällt |

für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

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

- 1.
2. ENTFÄLLT
- 3.

Offenlegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.08.1980 bis 04.09.1980 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 12.07.1980 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 13.03.1981
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 17.12.1980 den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 13.03.1981
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den 21.04.1981
DER MINISTER FÜR UMWELT,
RAUMORDNUNG UND
BAUWESEN

SAARLAND
DER MINISTER
FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG
UND BAUWESEN
D/6 5508/81 KI/Be

gez. WÜRKER
Dipl.-Ingenieur

Rechtsverbindlichkeit

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom ist am gemäss § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden; mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Neunkirchen, den
gez. Neuber
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG

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

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 BAUGEBIET

ALLGEM. WOHNGEBIET

WA

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ : 1+2 GESCH. = 0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ : 1 GESCH. = 0.5

2 GESCH. = 0.8

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

ALS HÖCHSTGRENZE II
II

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = o GESCHLOSSENE = g

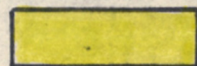
BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 25 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

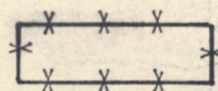
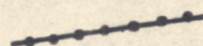
ZU 11 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF



SONSTIGE:

BauNVO § 16 ABS. 4 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG UND DES MASSE DER
NUTZUNG

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

(SATZUNG)

„FURPACHER - HOF“

2. ÄNDERUNG

NEUNKIRCHEN

MST. 1 : 1000



DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (DES BAUGB. VOM 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253) WURDE GEMASS § 2 ABS 1 BAUGB. IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN AM 20.05.1992... BESCHLOSSEN.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES ERFOLGTE AM 27.05.1992.
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTBAUAMT, ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG AUSGEARBEITET.

FESTSETZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS 7 BAUGB. SIEHE PLAN)

FESTSETZUNGEN GEMASS § 9 ABS 1 DES BAUGB.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

11. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

111. BAUGEBIET

ES GILT DIE BAU NVO VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

ENTFÄLLT
ENTFÄLLT
ENTFÄLLT

112. ZULASSIGE ANLAGEN

113. AUSNAHMSWEISE ZULASSIGE ANLAGEN

ENTFÄLLT

114. NICHT ZULASSIGE ANLAGEN (§ 1 ABS 5 BAU NVO)

ENTFÄLLT

12	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SIEHE PLAN
121	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
122	GRUNDFLÄCHENZAHL	
123	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
124	BAUMASSENZAHL	ENTFÄLLT
125	GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	SIEHE PLAN
2	BAUWEISE	
21	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	SIEHE PLAN
22	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	SIEHE PLAN
23	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	SIEHE PLAN
3	GROSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE	ENTFÄLLT
31	MINDESTGRÖSSE	
32	MINDESTBREITE	
33	MINDESTTIEFE	
34	HÖCHSTGRÖSSE	
35	HÖCHSTBREITE	
36	HÖCHSTTIEFE	
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND	ENTFÄLLT
41	SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHÖLUNGSFLÄCHEN	ENTFÄLLT
42	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN	ENTFÄLLT
5	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	ENTFÄLLT
6	HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	ENTFÄLLT
7	FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBÄUDE, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFORDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN	ENTFÄLLT
8	FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBÄUDE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND	ENTFÄLLT
9	DER BESONDERE NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD	ENTFÄLLT
10	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG.	ENTFÄLLT
11	VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	SIEHE PLAN
12	VERSORGUNGSFLÄCHEN	ENTFÄLLT
13	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	ENTFÄLLT
14	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.	ENTFÄLLT
15	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEINGÄRTEN, SPORT-, SPIEL- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE.	SIEHE PLAN
16	WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, SOWEIT DIESE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN, VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN.	ENTFÄLLT
17	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHATZEN.	ENTFÄLLT

- | | |
|--|------------|
| 18 FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD | ENTFÄLLT |
| 19 FLACHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG WIE AUSSTELLUNGS- UND ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KOPPELN UND DERGL. | ENTFÄLLT |
| 20 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWEIT SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN, SOWIE DIE FLACHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | ENTFÄLLT |
| 21 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESUNGSTRAGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLACHEN | ENTFÄLLT |
| 22 FLACHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RAUMLICHE BE- REICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, STELLPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN UND GARAGEN | ENTFÄLLT |
| 23 GEBIETE, IN DENEN AUS BESONDEREN STADTEBAULICHEN GRÜNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN. | ENTFÄLLT |
| 24 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN UND IHRE NUTZUNG UND FLACHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN. | SIEHE PLAN |
| 25 FÜR EINZELNE FLACHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIET ODER TEILE DAVON SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN MIT AUSNAHME DER FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN ODER WALD FESTGESETZTEN FLACHEN | SIEHE PLAN |
| A) DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | SIEHE PLAN |
| B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | SIEHE PLAN |
| 26 FLACHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND | ENTFÄLLT |
| 27 FESTSETZUNG DER HOHENLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB | SIEHE PLAN |

AUFNAHME VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 ABS. 6 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 10.11.1988 (ABLD. SAARLANDES S. 1373)

ENTFÄLLT

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN ZUM SCHUTZ BESTIMMTER BAUTEN, STRASSEN, PLÄTZE ODER ORTSTEILE VON GESCHICHTLICHER, KUNSTLERISCHER ODER STADTEBAULICHER BEDEUTUNG SOWIE VON BAU- UND NATURDENKMÄLERN AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 ABS. 1 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 10.11.1988 (ABLD. SAARLANDES S. 1373)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLACHEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 BAUGB

1 FLACHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

ENTFÄLLT

2 FLACHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

ENTFÄLLT

3 FLACHEN DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFAHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.

ENTFÄLLT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

1. ENTFÄLLT

2

3

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEM § 3 ABS 2 BAUGB AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHL. ZU JEDERMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN, ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG SIND AM MIT DEM HINWEIS DARAUF BEKANNTGEMACHT WORDEN DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN

NEUNKIRCHEN, DEN

(DECKER)

OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN HAT AM DEN BEBAUUNGSPLAN GEM § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NEUNKIRCHEN, DEN

(DECKER)

OBERBÜRGERMEISTER

ANZEIGEVERFAHREN

DIESER PLAN WURDE MIT SCHREIBEN DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN VOM AZ GEM. § 11 ABS 1, HALBSATZ 2 BAUGB ANGEZEIGT
EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT (§ 11 ABS 3 SATZ 1 BAUGB)

SAARBRÜCKEN, DEN

DER MINISTER FÜR UMWELT

INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS (SCHREIBEN DES MINISTERS FÜR UMWELT VOM AZ) IST GEM § 12 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN
IN DER BEKANNTMACHUNG IST DARAUF HINGEWIESEN WORDEN, WO DER BEBAUUNGSPLAN EINGEGEHEN WERDEN KANN
MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN

NEUNKIRCHEN, DEN

(DECKER)

OBERBÜRGERMEISTER

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG
ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
GEMÄSS § 9 BAUGB

GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 12 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 12.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(ALS HÖCHSTGRENZE)

ZU 12.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

ZU 12.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHEN
GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAUGRENZE

ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PARKFLÄCHEN

ZU 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUN-
FLÄCHEN

REITSPORTANLAGE

ZU 25a UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ZU 25b BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG UND DES MASSES DER
NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE

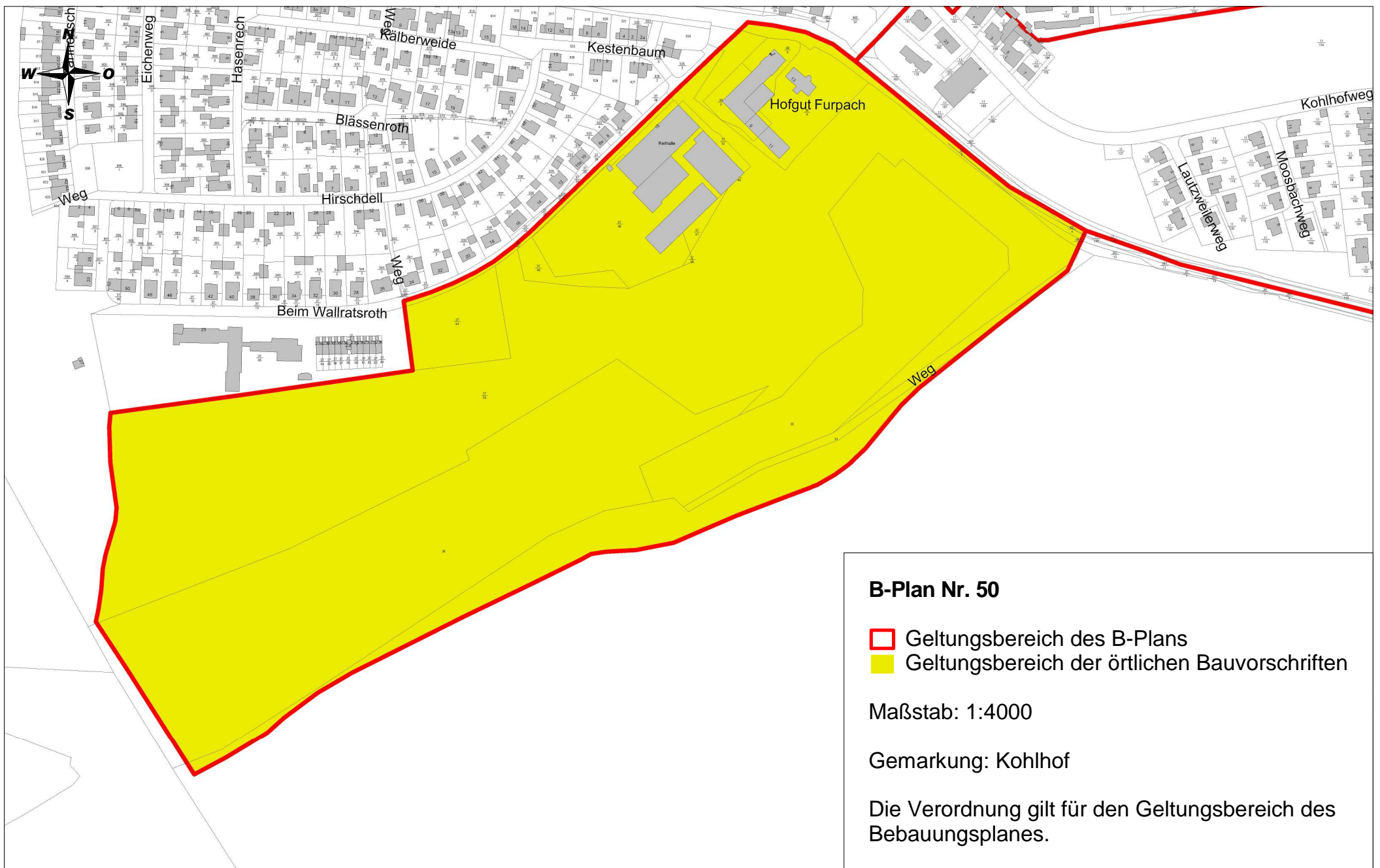
ZU 24 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE
ANLAGEN u. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ
VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
IM SINNE DES BImSCHG (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

II



g





S A T Z U N G

Örtliche Bauvorschriften über die besondere Anforderung an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich des Hofgutes Furpach

Aufgrund des § 113 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung vom 27.12.1974 (Amtsblatt 1975 S. 85) und des § 35 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes - DSchG - vom 12.10.1977 (Amtsblatt 1977, S. 993) in Verbindung mit § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes in der Fassung vom 01.09.1978 (Amtsblatt 1978, S. 801 ff.) werden gemäß Beschluß des Stadtrates vom 02.05.1979 mit Genehmigung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Bauaufsichtsbehörde - und mit Zustimmung des Ministers für Kultus, Bildung und Sport - Oberste Denkmalschutzbehörde - folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Furpacher Hof.
- (2) Die Vorschriften der Verordnung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige bauliche Anlagen als auch für solche, die einer Baugenehmigung oder Bauanzeige nicht bedürfen.

§ 2

Baugestaltung - Allgemeines

Bauliche Anlagen (Neu- und Umbauten) sind entsprechend den Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG vom 12.10.1977, Amtsblatt S. 993) auszuführen; sie sind im übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das historische Bild des Hofkarree's harmonisch einfügen.

§ 3

Baukörper, Baumaterialien

- (1) Werden Gebäude geändert oder erneuert, sind die bisherige Firststrich-
tung und Dachneigung beizubehalten.
- (2) Dachvorsprünge am Giebel und an der Traufe sind den vorhandenen Vor-
sprüngen anzupassen.
- (3) Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichen oder solchem Material aus-
zuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht. Zu
starke Kontraste und grelle Farbgebungen sind unzulässig.
- (4) Der Abschluß des Hofkarree's entlang der bisherigen inneren Baulinie
muß eingehalten werden. Vorbauten oder Erker sind nur als Einzel-
akzent und in Material und Form von besonderer Qualität zulässig.

§ 4

Bauteil D

- (1) Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen bei den Bauteilen C
und D übereinstimmen.
- (2) Die Dacheindeckung ist in Material und Farbe den Bauteilen B und C
anzupassen.
- (3) Dachaufbauten, die die Form der Dachgauben an Bauteil A und C aufneh-
men, oder Zwerchgiebel, die die Form des ehemaligen Taubenschlages
aufnehmen oder variieren, sind erwünscht. Dachflächendächer sind
nicht erlaubt.
- (4) Fenster und Fensterläden bilden einen wesentlichen Bestandteil der
äußeren Erscheinung eines Gebäudes. Daher ist das Hochformat, Ver-
hältnis von Breite zur Höhe 4 : 5 beizubehalten. Größere Glasflächen
sind durch entsprechende Fensterteilungen zu gliedern. Rollläden sind
nicht zugelassen. Als Fensterläden sind nur volle Holzläden mit Ein-
schubleisten oder Jalousieläden zulässig.
Die Fenster sind mit Holzrahmen auszuführen, Kunststoff, Glasbau-
steine und Buntgläser sind nicht zulässig.
- (5) Die Gewölbekeller sind zu erhalten, sofern sie ausreichend stand-
sicher und mit der künftigen Nutzung vereinbar sind.

§ 5**Bauteil E**

- (1) Die symmetrische Gliederung des Gebäudes im Grundriß - rechteckiges Mittelteil und beiderseits quadratische Räume - ist beizubehalten. Trauf-, Firsthöhe und Dachneigung sind entsprechend der Bestandaufnahme zu übernehmen. Die derzeitige Gliederung der Außenwände ist in dem Neubau aufzunehmen.
- (2) Die Dacheindeckung ist in Tonziegeln auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig.
- (3) Fenstergewände und Gliederungen sollen entsprechend der derzeitigen Ausführung in Sandstein und roten Ziegeln ausgeführt werden. Für profilgebende Teile aus Ziegeln soll das alte Ziegelformat verwandt werden. Im übrigen gilt § 4 (4).

§ 6**Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Furrpacher Hof bedürfen auch sonst genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen einer Bauanzeige.

§ 7**Inkrafttreten**

Die örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Neunkirchen, den 28.09.1979

Der Oberbürgermeister

Neuber

veröffentlicht im ABl.: 13.11.1979
in Kraft getreten: 14.11.1979

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzungen BPlan Nr. 50

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

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1. | Geltungsbereich | | siehe Plan |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | | entfällt |
| 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 | | entfällt |
| 4. | Bauweise | | geschlossene |
| 5. | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen | | siehe Plan |
| 6. | Stellung der baulichen Anlagen | | siehe Plan |
| 7. | Mindestgröße der Baugrundstücke | | entfällt |
| 8. | Höhenlage der baulichen Anlagen | | n. örtl. Eiweisung |
| 9. | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 10 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 11. | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf | | siehe Plan |
| 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 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
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen	entfällt
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	siehe Plan
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche	entfällt
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	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.	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
28.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	siehe Plan

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)

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

<u>Landschaftsschutzgebiet</u>	<u>siehe Plan</u>
--------------------------------	-------------------

<u>Wasserschutzgebiet</u>	<u>siehe Plan</u>
---------------------------	-------------------

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

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

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

GELTUNGSBEREICH (BEBAUUNGSPLAN NR. 1
WALLRATSTROTH)



ZU 3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE

II

ZU 4 BAUWEISE

GESCHLOSSENE
BAUGRENZE
BAULINIE

g



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



ZU 11 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
KINDERGARTEN
FESTPLATZ
HOFGUT



ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN - FUSSWEGE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



ZU 20 GRÜNFLÄCHEN

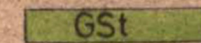
PARKANLAGE
SPIELPLATZ
SPORTPLATZ



ZU 22 FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT
FORSTWIRTSCHAFT



ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE U. GEM. GARAGEN
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



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

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



WASSERSCHUTZGEBIET



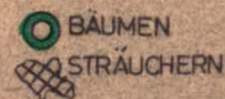
PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 5 ABS. 2 NR. 6

WASSERFLÄCHEN



ZU 28 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND GEWÄSSERN



BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



HAUSNUMMERN



ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER DES
MASSES DER NUTZUNG



NUTZUNGSSCHABLONE "FÜLLSCHEMA"

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCH.
GRZ	GFZ
GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFL. Z.
	BAUWEISE

NATURDENKMAL



DENKMAL



SITZBANKE

