

Neunkirchen, den 08.05.1989

Kreisstadt Neunkirchen  
Der Oberbürgermeister

### BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 Hammergraben/  
Pasteurstraße in Neunkirchen

#### 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 94 Hammergraben/Pasteurstraße in Neunkirchen ist seit dem 20.06.1983 rechtsverbindlich. Am 16.12.1987 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hammergraben/Pasteurstraße beschlossen.

#### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Damit soll nicht nur einer sich im innerstädtischen Bereich anbahnenden Massierung von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden, sondern es soll damit im wesentlichen auch ein Beitrag zur Verwirklichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Unterstadt, in dessen Geltungsbereich das Bebauungsplangebiet liegt, geleistet werden.

Wesentliche Ziele dieser beabsichtigten Sanierung sind:

- Die Verbesserung der zentralörtlichen Bedeutung durch Steigerung der innerstädtischen Attraktivität, um Neunkirchen wieder seine volle Bedeutung als Einkaufszentrum des östlichen Saarlandes zu geben
- Die Verbesserung der innerstädtischen Wohnverhältnisse durch Steigerung der Wohnstättenattraktivität
- Die Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

#### 3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung ist das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungsarten betroffen.

#### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Stummstraße gehört:

1. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
2. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
3. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
4. Minister der Finanzen, Saarbrücken
5. Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken
6. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
7. Jugendamt, im Hause
8. Kreisschulräte I und II, Ottweiler
9. Minister für Kultus, Bildung und Sport, Saarbrücken
10. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
11. Minister für Umwelt, Saarbrücken
12. Polizeirevier Neunkirchen.

#### 5. Bauliche Nutzung

Die bisher geltende Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, Einstufung als MK (Kerngebiet) bleibt unverändert.

Hinsichtlich der Festsetzungen der zulässigen Anlagen wird die Satzung im Unterabschnitt 1.1.2 ergänzt und zusätzlich ein weiterer Unterabschnitt 1.1.4 angefügt. Somit lautet die geänderte Satzung im Abschnitt 1.1 wie folgt:

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MK (Kerngebiet)

##### 1.1.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

##### 1.1.2 Zulässige Anlagen

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen sind Vergnügungsstätten

##### 1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Entfällt

##### 1.1.4 Nicht zulässige Anlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Die Änderung ist in der Satzung durch Umrundung kenntlich gemacht.

#### 6. Abwägung

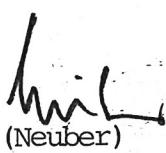
Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadt kernbereich, in dem durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Massierung solcher Einrichtungen entstanden ist.

Hierdurch kommt es in den innerstädtischen Kernbereichen neben den sozio-ökonomischen Problemen insbesondere zu negativen städtebaulichen Auswirkungen: Wohnnutzung und Einzelhandelsbetriebe werden aus den Kernbereichen in Randgebiete verdrängt, das Niveau der noch verbliebenen Geschäfte sinkt, so daß die Attraktivität der innerstädtischen Bereiche negativ beeinträchtigt wird.

Die Gesamtproblematik wird noch dadurch verstärkt, daß zur Zeit eine Fülle von Anträgen und Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen in diesen empfindlichen innerstädtischen Bereichen vorliegen.

Die vorhandene Konzentration sowie die große Nachfrage nach Vergnügungsstätten im innerstädtischen Bereich der Stadt Neunkirchen ist insgesamt eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung, da sie die Bemühungen der Stadt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ernsthaft gefährdet und damit die Verwirklichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Unterstadt behindert.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen. Hierach werden im Stadt kern die obere und untere Bahnhofstraße, der Stummplatz, die Stummstraße, das Blieszentrum, der Hammergraben, die Pasteurstraße, der untere Markt und Teile des Kittenberges als sogenannte städtebaulich empfindliche Bereiche festgeschrieben. Unter Anwendung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerinstrumentarien soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

  
(Neuber)

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 94 Hammergraben/Pasteurstraße innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Unterstadt in der Kreisstadt Neunkirchen

#### 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Sanierung der Innenstadt verfolgt Neunkirchen insbesondere das Ziel, die zentralörtliche Bedeutung der Stadt zu verbessern und Neunkirchen wieder seine volle Bedeutung als Einkaufszentrum des östlichen Saarlandes zu geben.

Hierzu ist eine Konzentration und Stärkung der Einkaufsbereiche bei gleichzeitiger Herausnahme des Durchgangsverkehrs und Schaffung zusammenhängender Fußgängerzonen erforderlich. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Blieszentrum, der Anlegung der Fußgängerzonen Hammergraben und Pasteurstraße sowie der Gestaltung des Umfeldes des Corona-Hochhauses und des City-Pavillons sind wesentliche Teile des Sanierungskonzeptes für die Unterstadt verwirklicht.

Mit dem Bebauungsplan Hammergraben/Pasteurstraße soll die Lücke zwischen Fußgängerzone Pasteurstraße und dem Blieszentrum geschlossen werden. Der Bebauungsplan sieht eine Entkernung im Blockinnenbereich mit entsprechenden Andienungsmöglichkeiten und eine verbesserte Ausnutzung (Höherzonung) der Gebäude entlang der Pasteurstraße und der Bahnhofstraße vor.

#### 2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achse Pasteurstraße mit der Achse der Straße Hammergraben entlang der Achse der Pasteurstraße in westlicher

Richtung bis zum gedachten Schnittpunkt in der Verlängerung der Achse der Hebbelstraße. An diesem Schnittpunkt abknickend in südlicher Richtung bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Stummstraße. Von hier aus in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Stummstraße bis zur Achse der Bahnhofstraße. Von diesem Punkt verläuft der Geltungsbereich weiter in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Lindenallee. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft von hier aus weiter in östlicher Richtung entlang der Straßenachse der Lindenallee bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Straße Hammergraben. Von hier aus weiter in südlicher Richtung entlang der Achse der Straße Hammergraben bis zum Ausgangspunkt.

### 3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 13.9.1979 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Unterstadt zwischen Lindenallee, Bahnhofstraße, Pasteurstraße und Hammergraben.

### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken,
2. Forstamt Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
3. Minister des Innern, Abt. E, 6600 Saarbrücken,
4. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, 6600 Saarbrücken,
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde, 6600 Saarbrücken  
d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde, 6682 Ottweiler,
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, 6682 Ottweiler,
7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken,
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
9. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
10. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken,
11. Bundesbahndirektion, 6600 Saarbrücken,
12. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken,
13. VSE, 6600 Saarbrücken,

14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken,
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
16. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken,
17. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken,
18. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler,
19. Bischöfliches Generalvikariat, 5500 Trier,
20. Christuskirchen-Gemeinde, Bachstraße 6, 6680 Neunkirchen,
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen,
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen,
23. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
25. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
26. RWE-Hauptverwaltung, Abt. EL, 4300 Essen,
27. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
28. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
29. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
30. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
31. Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn, 6680 Neunkirchen,
32. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken,
33. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel,
34. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken.

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war nach einem Beschuß des Stadtrates vom 28.5.1980 der Entwurf des Bebauungsplanes Hammergraben/Pasteurstraße in einer öffentlichen Bürgerversammlung darzulegen, zu erörtern und anschließend innerhalb eines Zeitraumes von 14 Tagen beim Amt für Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht auszulegen. In Ausführung dieses Beschlusses wurde am 22.10.1980 im Presseraum des Rathauses eine Bürgerversammlung durchgeführt und der Entwurf des Bebauungsplanes anschließend in der Zeit vom 23.10.1980 bis 6.11.1980 beim Amt für Stadtentwicklung ausgelegt.

##### 5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Planbereiches ist bereits vorhanden. Zur Erschließung des Blockinnenbereiches ist der Ausbau einer für den öffentlichen Verkehr zu widmenden Fläche vorgesehen.

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in das vorhandene städtische Kanalnetz eingeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Der Blockbereich zwischen Lindenallee, Bahnhofstraße, Pasteurstraße und Hammergraben wird als Kerngebiet ausgewiesen. Zur Bahnhofstraße und zur Pasteurstraße hin sind maximal fünf Geschoße, zur Lindenalle hin maximal sechs Geschoße zulässig. Die Andienung zum Blockinnenbereich ist von der Fußgängerzone (Hammergraben) aus vorgesehen.

In Abweichung von der BauNVO wird die Geschoßflächenzahl bei fünfgeschossiger Bebauung mit 5,0 bei sechsgeschossiger Bebauung mit 6,0 festgelegt (§ 17 Abs. 9 und 10 BauNVO).

8. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Bei der Ausnutzung der höchstzulässigen Geschoßzahl ist die Einhaltung der Gebäudeabstände und Abstandsflächen nach § 8 LBO nicht möglich. Die vorgesehene Geschossigkeit ist städtebaulich jedoch gerechtfertigt.

9. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche im Blockinnenbereich belaufen sich auf ca. 150.000,-- DM. Die Finanzierung dieser Kosten ist aus Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land 2/3, Stadt 1/3) vorgesehen. Nach Abschluß der Sanierung werden Ausgleichsbeträge nach dem Städtebauförderungsgesetz erhoben.



(Neuber)

Oberbürgermeister

## Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan 94 Hammergraben – Pasteurstraße, 1.Änderung

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1.Änderung  
(§9 Abs. 7 BauGB)

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1	Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
1.1.1	Baugebiet	
	Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBI I. S. 1963	
1.1.2	zulässige Anlagen	gem. §9 Abs.2 BauNVO ausgenommen sind Vergnügungsstätten
1.1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
1.1.4	nicht zulässige Anlagen ( §1 Abs.9 BauNVO)	Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2 Nr.2 Bau NVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.2.1.	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
1.2.2	Grundflächenzahl	siehe Plan
1.2.3	Geschoßflächenzahl	siehe Plan
1.2.4	Baumassenzahl	entfällt
1.2.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
2.	Bauweise	
2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
2.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
2.3	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
3.	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	
3.1	Mindestgröße	200 qm
3.2	Mindestbreite	8,25 m
3.3	Mindesttiefe	14,00 m
3.4	Höchstgröße	entfällt
3.5	Höchstbreite	entfällt
3.6	Höchsttiefe	entfällt
4.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
4.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	entfällt

4.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	siehe Plan sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
5.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert 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	siehe Plan
14.	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen	entfällt
15.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
16.	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
17.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
18.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	entfällt

19. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Klein-tierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen entfällt
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land - schaft entfällt
21. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche entfällt
22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen entfällt
23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz- gesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen entfällt
24. Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Um- welteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen entfällt
25. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
- A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt
- B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Er- haltung von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen. siehe Plan
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz- mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind entfällt
27. Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB entfällt

### Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)

entfällt

---

### Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 113 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)

entfällt

---

### Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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

### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

entfällt

---

## Abschrift Bebauungsplan Nr. 94 „Hammergraben – Pasteurstraße“

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2	Art der baulichen Nutzung 2.1 Baugebiet Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1773)	Kerngebiet (MK)
	2.1.1 Zulässige Anlagen	§ 7, Abs. 2 BauNVO
	2.1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3.	Maß der baulichen Nutzung 3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
	3.2 Grundflächenanzahl	siehe Plan
	3.2 Geschoßflächenanzahl	siehe Plan
	3.3 Baumassenzahl	entfällt
	3.4 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	siehe Plan
8	Mindestgröße der Baugrundstücke	200 qm
9	Mindestbreite der Baugrundstücke	8,25 m
10	Mindesttiefe der Baugrundstücke	14,00 m
11	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. 11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen. 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken. 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken.	entfällt siehe Plan, sowie innerh. d. überbaubaren Grundstücksflächen wie vor
12	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden.)	siehe Plan
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 Wohnungsbaus 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 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	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 sowie Straßenprojekt.
21 Versorgungsflächen	entfällt
22 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	siehe Plan
23 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen	entfällt
24 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze	entfällt
25 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27 Flächen für die Landwirtschaft und Wald	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 freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen,	entfällt

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 Vorkehrungen

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 34 | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplan-gebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen |            |
|    | a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | entfällt   |
|    | b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Er-haltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  | siehe Plan |
| 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 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 (BGBI. I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 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 gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind.          | entfällt |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.            | entfällt |

#### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

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

1. -entfällt-
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

# PLANZEICHEN- ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 ABS. 1UND 5 BBau G

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2 BAUGEBIET

KERNGEBIET

MK

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

II, III, V UND VI GESCHOSSE GRZ = 1.0

GESCHOSSTFLÄCHENZAHL GFZ, II GESCHOSSE = 2.0

III GESCHOSSE GFZ = 3.0

V GESCHOSSE GFZ = 5.0

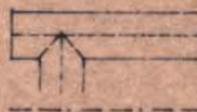
VI GESCHOSSE GFZ = 6.0

ZAHLDER VOLLGESCHOSSE

ZWINGEND (V+5)

NUTZUNGSSCHEMA

BAUWEISE	ZAHLDER VOL	
	GRZ	GFZ
GRUNDFL	ZAHLDER VOL	GESCHOSSE
BAUWEISE		



ZU 4 BAUWEISE

DACHFORM

o = OFFENE g = GESCHLOSSENE

BAUGRENZE



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

DURCHFAHRT

ARKARDE

EIN- AUSFAHRT

FUSSGÄNGERBREICH

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN -o-o-o-A  
HAUPTABWASSER (HAMMERGRABEN 1.36/1.52 M)

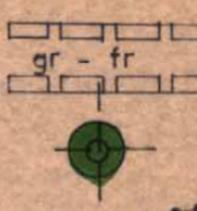
ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

GEH- UND FAHRRECHT

ZU 34 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUR ERHALTUNG VON

BÄUMEN UND STRAUCHERN

BÄUME

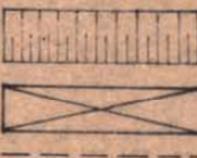


Bau NVO §16 (4) ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
UND DES MASSES DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBAUDE

ABZUBRECHENDE GEBAUDE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ  
UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

B BauG §5 ABS.5 u. StBauFG §10 ABS. 1 u. 2

