

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 95 Hasselbach-
straße/Mühlenstraße in Neunkirchen-
Sinnerthal

1. Veranlassung

Der Stadtteil Sinnerthal weist im wesentlichen Wohnbebauung mit den hierfür erforderlichen Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs aus. Im Flächennutzungsplan wurden für diesen Stadtteil keine neuen Wohnbauflächen dargestellt. Eine Bautätigkeit ist hier nur noch bei Arrondierung von Wohngebieten bzw. bei der Schließung von Baulücken möglich.

Im Stadtteil Sinnerthal besteht ein Bedarf an Baustellen. Die ca. 1,2 ha große Fläche zwischen Hasselbach- und Mühlenstraße bietet sich für eine Arrondierung der Wohnbebauung und die Schaffung neuer Baustellen an.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hasselbach/Mühlenstraße werden wie folgt beschrieben:

Beginnend am Kreuzungspunkt der Mühlenstraße, Hasselbachstraße und Kurze Straße, von da in nördlicher Richtung entlang der Achse Mühlenstraße bis zur Achse der Redener Straße. Entlang dieser Achse in östlicher Richtung bis zur verlängerten Achse des Fußweges der alten Redener Straße und Hasselbachstraße. Von hier aus verläuft der Geltungsbereich weiter entlang der Achse dieses Fußweges in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Hasselbachstraße. Von hier entlang der Achse der Hasselbachstraße in östlicher Richtung

zum Ausgangspunkt.

3. Einfügung in die örtliche Planung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände schließt im Süden, Westen und Osten an die vorhandene Wohnbebauung, im Norden an die Redener Straße an. Das über diesen Bebauungsplan erfasste Gebiet ist bis auf die Bebauung entlang der Hasselbach- bzw. Mühlenstraße unbebaut. Die offene, überwiegend zweigeschossige Bebauung wird auch für die neue Bebauung beibehalten. Der vorhandene Obstbaumbestand entlang der Redener Straße bleibt von jeglicher Bebauung frei.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 (5) BBauG am 9.7.1980 die nachstehend aufgeführten Träger bzw. Behörden beteiligt:

Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken,

Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen,

Minister des Innern, Abt. E, Hindenburgstr. 21, 6600 Saarbrücken,

Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saaruferstraße 30, 6600 Saarbrücken,

Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstr. 8, 6600 Saarbrücken,
d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler,

Kreisbeauftragter für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler
Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Hellwigstraße 14, 6600 Saarbrücken,

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken,

Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 6600 Saarbrücken,

Oberpostdirektion, Klausener Straße 6, 6600 Saarbrücken,

Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken,

Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken,

VSE, Heinrich-Böcking-Straße 10, 6600 Saarbrücken,

Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,
Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken,

Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee 13,
6660 Neunkirchen,

Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken,

Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken,

Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler,

Bischöfliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier,

Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn
Pfarrer Ohly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler,

Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstr. 22,
6680 Neunkirchen,

Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße, 6680 Neun-
kirchen,

Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße, 6680 Neunkirchen,

Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,

Umlegungsstelle, im Hause,

Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz, 6600 Saar-
brücken,

RWE - Hauptverwaltung, Abt. EL - Kruppstr. 5, 4300 Essen,

Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 6600 Saarbrücken,

Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken,

Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 6600 Saarbrücken,

Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261-263, 6600 Saarbrücken

Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn,
Zweibrücker Straße, 6680 Neunkirchen,

Abfallbeseitigungsverband Saar, Pestelstraße 8, 6600 Saar-
brücken,

Bodenwirtschaftsamt, Wendalinusstraße 2, 6690 St. Wendel.

5. Bestand im Geltungsbereich

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ein Nordhang mit
einem Gefälle von ca. 8 - 12 %. Sie wird zur Zeit gärt-
nerisch genutzt. Die gesamte Fläche befindet sich ausschließ-
lich im Eigentum von Privatpersonen.

Der Zustand der im Geltungsbereich an Hasselbach- und Mühlen-
straße vorhandenen Bebauung kann durchweg als gut bezeichnet
werden.

6. Erschließung und Versorgung

Das Neubaugebiet wird über eine Stichstraße von der Mühlenstraße her erschlossen. Der Dimensionierung der Verkehrsfläche liegt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten und der zu erwartende Verkehr zugrunde. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 6,25 m vorgesehen. Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzuordnen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die Abwässer werden über Klärgruben dem Sinnerbach zugeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine Einzelhausbebauung, bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig, vor. Im Geltungsbereich ist mit maximal 20 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Die Grünfläche zwischen der Redener Straße und der geplanten Bebauung wirkt durch den vorhandenen Obstbaumbestand als Schutzgrün zur Redener Straße und zur gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung.

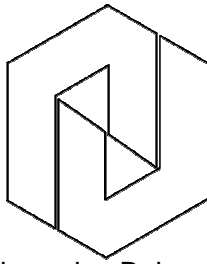
8. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung belaufen sich auf ca. 300.000,-- DM. Zu diesen Kosten werden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen erhoben (Beteiligungsverhältnis 90 % Grundstückseigentümer, 10 % Stadt).

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des Zuschnitts der Grundstücke und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich ist ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Abschrift



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

(SATZUNG)

<HASSELBACHER STR. – MÜHLENSTR.>

MST. 1:500

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) sowie die 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 _____ am 25.06.1980 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 03.07.80 bis 10.07.80.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Baugebiet
Es gilt die Bau NVO vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1757)
 - 1) Reines Wohngebiet
 - 2) Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.1 zulässige Anlagen
 - 1) § 3 Abs. 2 (BNVO)
 - 2) § 4 Abs. 2 (BNVO)
 - 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen
 - 1) keine
 - 2) 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
siehe Plan
- 8 Mindestgröße der Baugrundstücke
400 m²
- 9 Mindestbreite der Baugrundstücke
20 m
- 10 Mindestdiefe der Baugrundstücke
17 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 ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken
auf den Baugrundstücken im Abstand von 5 m von der Verkehrsfl. sowie s. Plan

11.3 Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	wie vor
12 Höhenlage der baulichen Anlagen (Mass von OK Strassenkrone, Mitte Haus bis OK Erdgeschossfußboden)	siehe Straßenprojekt
13 Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
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 Straßenprojekt
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, Friedhöfe	siehe Plan
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 Forstwirtschaft	entfällt
28 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die	entfällt

Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen

- | | | |
|----|--|----------|
| 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 Kinderspielflächen, 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 freizuhaltenen 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 | entfällt |
| | 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. 2256) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 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 § 11 Abs. 2 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 für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

bergbaul. Randeinwirkung bei allen Gebäuden ist eine durchgehende Bodenplatte vorzusehen, Garagen sind vom WHS zu trennen

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

entfällt

Offenlegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.02.1981 bis 03.03.1981 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.01.1981-26.01.1981 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 19.05.1981
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 01.04.1981 den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN.

Neunkirchen, den 19.05.1981
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG

GENEHMIGT.

Saarbrücken, den 16.07.1981
DER MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND
BAUWESEN

SAARLAND
DER MINISTER
FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG
UND BAUWESEN
D/6 5783/81 KI/Bc

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

RECHTSVERBINDLICH.

Neunkirchen, den

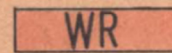
PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 ABS 1 U 5 BBodG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ

WR u WA = 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ

WR + WA 1 GESCH. = 0,5 3 GESCH. = 1,0

2 GESCH. = 0,8

ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE

ZWINGEND



ALS HÖCHSTGRENZE

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = o GESCHLOSSENE = g

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

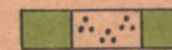
ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

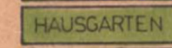


ZU 24 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

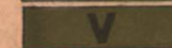
PARKANLAGE



PRIVATE GRÜNLANDEN

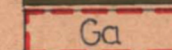


VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

11.1 GARAGEN



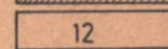
SONSTIGE

BAU NVO § 16 ABS. 4 ABGRENZUNGEN IN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DER MASEN DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE



HAUSNUMMER



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

