

**Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 104
“Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“
- Satzung -
Stand:17.09.2015**

Inhaltsverzeichnis **Seite**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	4
<u>2</u>	<u>ZIELSETZUNG DER STADT</u>	4
<u>3</u>	<u>PLANVERFAHREN</u>	5
<u>4</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	6
4.1	Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	6
4.2	Bestandssituation	7
4.3	Naturraum und Relief	8
4.4	Geologie und Böden	8
4.5	Klima und Lufthygiene	8
4.6	Oberflächengewässer / Grundwasser	8
4.7	Biototypen und Nutzungsstrukturen	9
4.8	Schutzgebiete	9
4.9	Rote Liste	9
4.10	Arten- und Biotopschutzprogramm	9
4.11	FFH / EU-VSRL	9
4.12	Tierwelt	9
4.12.1	Geschützte Tier- und Pflanzenarten	9
4.12.2	Geschützte Vogelarten	9
4.12.3	Lebensraumtypen (LRT)	10
4.13	Landschaftsbild	10
4.14	Menschen / Erholung	10
4.15	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	10
4.16	Kultur- und Sachgüter	10
<u>5</u>	<u>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</u>	10
5.1	Vorgaben der Raumordnung	10
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Landschaftsplan	11

5.4 Restriktionen für die Flächennutzung	11
Altlasten	11
5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4 Verkehrsflächen	14
6.5 Örtliche Bauvorschriften nach der LBO des Saarlandes (§85 LBO)	14
6.6 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
6.7 Hinweise	15
6.7.1 Sanierungsgebiete	15
6.7.2 Altstandorte	15
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG	16

1 VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ der Kreisstadt Neunkirchen ist seit dem 27.08.1990 rechtsverbindlich.

Am 19.02.2014 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst.

2 ZIELSETZUNG DER STADT

- Schaffung einer Grundlage für eine nachhaltige und attraktive Nutzungsmischung im Bereich des nördlichen Stadteingangs zur City Nord

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 15.12.2010 Richtlinien für die Entwicklung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Neunkirchen beschlossen. Diese sehen insbesondere für den gesamten Blockbereich zwischen oberer Bahnhofstraße und Wellesweiler Straße keine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor. Aufgrund der derzeit bereits hohen Anzahl an Vergnügungsstätten im direkten Umfeld (Spielhalle, Erotikshops) und den damit bereits eingetretenen „Trading down“-Effekten (Leerstände durch Geschäftsverlagerung, weitere Ansiedlungsversuche von Spielhallen im Umfeld, problematisches Sicherheitsgefühl in den Nachtstunden etc.) muss eine weitere Ansiedlung ausgeschlossen werden. Nur durch dieses aktive Eingreifen in den abwärtsverlaufenden Entwicklungsprozess und Identitätsverlust kann die Stadt die Grundlage für die Wiederherstellung einer attraktiven innerstädtischen gemischten Struktur mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung schaffen.

- Städtebauliches Entwicklungskonzept Neunkirchen 2010/20

Die Kreisstadt Neunkirchen hat das Stadtentwicklungskonzept als Grundlage der zukünftigen Entwicklung aufgestellt. Es orientiert sich an dem Leitbild der „Stadt zum Leben“ u.a. mit den Zielen, die Attraktivität als kinder-, familien- und seniorenfreundliche Wohngemeinde zu erhöhen und ihr Image als Wohn- und Einkaufsstadt zu stärken.

Insbesondere ist die Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität durch Stadtumbaumaßnahmen in der oberen Bahnhofstraße mit Rückbau leerstehender Gebäude sowie die Stärkung der Wohnfunktion ein erklärtes Ziel.

Auf der Basis von Teilräumlichen Konzepten wurden 4 Stadtumbaugebiete ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“. Im direkten Umfeld des Plangebietes ist eine schrittweise Umsetzung einer innerstädtischen Freifläche als attraktives Eingangsportal („Park am Bahnhof“) - insbesondere auch zur Aufwertung und Stabilisierung der umgebenden Siedlungsstruktur - vorgesehen.

- Sicherung der Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum im Bereich der oberen Bahnhofstraße i.V.m. der Einschränkung der Werbeanlagen

Die sich ändernden Rahmenbedingungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, die Änderungen im (innenstadtrelevanten) Einzelhandel und die Auswirkungen des demografischen Wandels zeigen sich in den letzten Jahrzehnten vor allem im Funktionswandel bzw. –verlust der Bahnhofstraße als zentrale innerstädtische Einkaufsachse. Bauliche Dichte, Leerstand und Sanierungsstau kamen hier immer deutlicher zum Vorschein.

Auf der Grundlage übergeordneter Entwicklungskonzeptionen (Städtebauliches Entwicklungskonzept Neunkirchen 2010/20) und Handlungsprogramme wurde die Stadt aktiv. Im Bereich der oberen Bahnhofstraße wurde durch den Abriss leerstehender Bausubstanz Fläche für die Gestaltung des öffentlichen Raumes geschaffen. Neben einem attraktiven Eingangsbereich zur City sollen insbesondere neue, hochwertige innerstädtische Freiflächen geschaffen und die weitere Quartiersentwicklung unterstützt werden.

Durch den Ausbau des Endpunktes der Bahnhofstraße als verkehrsreifer öffentlicher Aufenthalts- und Kommunikationsbereich kommt die Stadt dem Ziel der gestalterischen Aufwertung und funktionalen Anpassung der ehemaligen Einkaufsachse einen großen Schritt näher.

Durch diese Maßnahmen erwartet die Stadt hier positive Impulse auf die Etablierung als innerstädtischer Wohnstandort.

Insbesondere die großzügigen Flächen vor der Gebäudezeile bieten jetzt nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten hin zu einer attraktiven, das Wohnen ergänzenden Nutzungsmischung und mehr Öffentlichkeit an (Stichwort: „soziale Kontrolle“).

Die Kreisstadt Neunkirchen sieht sich vor allem im Bereich der Stadteingänge bzw. Stadteingangsstraßen zunehmend mit Anträgen zur Errichtung großflächiger Werbeanlagen konfrontiert. Neben den klassischen Plakattafeln sind es in jüngster Zeit auch Anfragen nach sog. Videowalls bzw. City-Light Boards. Diese Werbeanlagen bieten der Werbewirtschaft auf diesen stark frequentierten Straßen eine attraktive Ansprache eines breiten Interessenkreises an. Anderseits stellen die Anlagen durch ihre Größe, die Bewegung der Bilder sowie die Lichtspiegelungen einen erheblichen Eingriff in das Stadtbild und die Nutzbarkeit angrenzender Flächen dar und können durch Ablenkungseffekte die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Nur durch eine entsprechende Einschränkung der Werbeanlagen in diesem sensiblen Bereich kann die Funktion eines angemessen gestalteten Aufenthalts- und Kommunikationsraumes nachhaltig gesichert werden.

3 PLANVERFAHREN

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Bereiche Kern- und Mischgebiete mit einer überbaubaren Gesamtfläche von unter 5.000 qm aus. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB zu ändern. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der 1.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde, die auf dem Plan unter Gesetzesgrundlagen aufgeführt ist.

Das Planverfahren wird folgendermaßen abgewickelt:

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach §2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Kein Ausgleich erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ liegt im nordwestlichen Randbereich der Kernstadt von Neunkirchen. Sie umfasst den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104 „Oberer Markt / Am Steilen Berg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich umfasst das Areal zwischen Wolszyner Platz, der Straße Am Steilen Berg und der Wellesweiler Straße. Die westliche Ausdehnung ist leicht versetzt zur Höhe der Brückenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Übersicht bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb.1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104

4.2 Bestandssituation

Das vollständig mit einer 3-4-geschossigen Bebauung bestandene Areal wird im Norden über die obere Bahnhofstraße bzw. die Straße am Steilen Berg an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die südliche Erschließung erfolgt über die Wellesweiler Straße, eine der wichtigsten innerstädtischen Erschließungssachsen.

Die gemischt genutzte Blockrandbebauung (z.B. Dienstleistungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Ladenlokale im EG und Wohnnutzung in der Obergeschossen) weist insbesondere in der Erdgeschosszone der Wellesweiler Straße einen überdurchschnittlichen Wechsel der Belegung bzw. Leerstand der Ladenlokale auf.

Im Bereich des Wolsztyner Platzes konnte die bestehende gastronomische Nutzung stabilisiert werden.

Die Umgebungsnutzung ist v.a. im Norden durch die neue innerörtliche Grünfläche als Aufenthalts- und Kommunikationsraum geprägt. Insbesondere die Gebäudevorzonen im Bereich Wolsztyner Platzes tragen durch die dort betriebene Außengastronomie zu einer Belebung und nachhaltigen Stabilisierung der vorhandenen Einrichtungen bei.

Die angrenzenden Gebäude sind durch eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten und Dienstleistung in den Erdgeschosszonen sowie überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen gekennzeichnet.

Eine erhöhte Leerstandsproblematik ist vor allem im unteren Bereich der Oberen Bahnhofstraße bis zur Wellesweiler Straße und in der Wellesweiler Straße selbst festzustellen.

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein bereits vollständig bebautes Areal handelt, wird die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

4.3 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Neunkircher Talkessel“ (NE 191.3), der einen Teilbereich des „Saarkohlenwaldes“ (NE 191.0) darstellt.

4.4 Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Karbon. Die geologischen Verhältnisse sind von den Geisheck- und Luisenthalerschichten geprägt, die zu überwiegend lehmigen Braunerden verwittern.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Bodenformationen vorzufinden, da das Gelände baulich genutzt bzw. intensiv anthropogen überformt wurde.

Eine Immissionsgefährdung des Bodens ergibt sich durch die allgemeine Luftverschmutzung aus Industrie, Verkehr und privaten Haushalten.

Aufgrund der Topographie besteht eine sehr geringe Erosionsgefährdung der Böden, die darüber hinaus bis auf den teilweise begrünten Innenhof vollständig überbaut sind, womit eine Erosion verhindert wird.

4.5 Klima und Lufthygiene

Das Klima kann als subatlantisch geprägt bezeichnet werden. Vorherrschende Westwinde bringen durchschnittlich Niederschlagsmengen von 900 mm/Jahr. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9 Grad C°.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass von einer gewissen Grundbelastung von Immissionen auszugehen ist, deren Ursache in dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft zu suchen ist.

Das Plangebiet trägt durch seine zentrale, innerstädtische Lage und die intensive Bebauung nicht zur Frischluftproduktion bei.

4.6 Oberflächengewässer / Grundwasser

Der geologische Untergrund ist zur Versickerung im Allgemeinen nicht geeignet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

4.7 Biototypen und Nutzungsstrukturen

Die Fläche ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der geschlossenen Blockrandbebauung vollkommen anthropogen überformt. Ökologisch hochwertige Flächen sind nicht vorhanden.

Lediglich im zentralen Blockinnenbereich sind rudimentäre Vegetationsreste in Form von Einzelbäumen und Hecken vorhanden.

4.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gem. § 23, 26, 27, 28, 29 und 32 BNatSchG sowie kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden.

4.9 Rote Liste

Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4.10 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) sind keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.

4.11 FFH / EU-VSRL

Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

4.12 Tierwelt

Zur Tierwelt wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt, da es sich hier um einen vollständig bebauten innerstädtischen Bereich handelt, der auch durch Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die zulässigen baulichen Aktivitäten keine Änderung erfährt.

4.12.1 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Plangebiet und im Umfeld liegen keine Fundnachweise von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der vorhandenen weitgehend versiegelten Strukturen sowie des Störgrads innerhalb des intensiv genutzten städtischen Bereiches ist nicht mit o. g. Arten zu rechnen.

4.12.2 Geschützte Vogelarten

Es wurde keine Vogelart des Anhangs I der VS-RL im Plangebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich nachgewiesen. Brutnachweise sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Fundnachweise für Rastvogelarten existieren im Plangebiet nicht.

Damit liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. Im Plangebiet sind keine Raststätten von Zugvogelarten bekannt i.S. Art. 4 (2) VS-RL.

4.12.3 Lebensraumtypen (LRT)

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anhanges 1 der FFH-RL festgestellt.

4.13 Landschaftsbild

Unter dem Landschaftsbild versteht man die äußereren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich darstellt.

Das Stadtbild im Änderungsbereich ist geprägt durch die vorhandene Blockrandbebauung, die umgebenden Verkehrsflächen und die punktuelle Grünfläche im Blockinneren. Es ist von geringer Bedeutung.

4.14 Menschen / Erholung

Die umwelt- und wohlfahrtsbezogenen Funktionen des Plangebietes für den Menschen resultieren aus der Lage und der Strukturierung des Gebietes. Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Der Änderungsbereich ist fast komplett bebaut bzw. versiegelt. Dieses Stadtquartier wird von Bebauung und Verkehrsflächen geprägt und ist unter den Aspekten Erholung, Wohnumfeld und Wohlbefinden von geringer Bedeutung.

4.15 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden.

4.16 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den Änderungsbereich enthält der Landesentwicklungsplan Umwelt lediglich die Darstellung eines Siedlungsbereiches als nachrichtliche Übernahme ohne weitere Konkretisierung.

Der Landesentwicklungsplan Siedlung ist seit dem 14.Juli 2006 rechtswirksam.

Der LEP Siedlung ordnet die Kreisstadt Neunkirchen dem Ordnungsraum zu. Die Kernzone des Ordnungsraumes umfasst die Stadt Neunkirchen und die Stadtteile Furpach, Kohlhof, Ludwigsthal, Wellesweiler und Wiebelskirchen, während die Stadtteile Hangard und Münchwies der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet sind.

Da sich die Bebauungsplanänderung lediglich auf Einschränkungen der Nutzungen bezieht – ohne die derzeitige zulässige Wohnsituation zu verändern – wird diese auch keine Verschiebung der Wohneinheitenbilanz im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen nach sich ziehen.

Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ den Vorgaben der Raumordnung.

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen wird für den Geltungsbereich der Änderung gemischte Baufläche innerhalb eines Sanierungsgebietes dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen gibt es keinen rechtskräftigen Landschaftsplan.

5.4 Restriktionen für die Flächennutzung

Altlasten

Die kompletten jetzigen Änderungsbereiche waren schon Gegenstand vorheriger Bebauungsplanverfahren. Im Plangebiet gibt es eine Fläche, die unter Altlastenverdacht steht:

Aktuelle Ordnungsnummer: NK_5049
(bisher Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer ELS 4034)

Chemische Reinigung Eiserloh
Bahnhofstraße 13

mit folgenden Einträgen:

- Betriebszweig: Chemische Reinigung
- Oberflächenabdichtung: ja
- Auffälligkeiten an der Oberfläche: keine

Erstbewertung:

- Emissionspotenzial: Chemische Reinigung Klasse 3
- Transmissionsmöglichkeit: Oberflächenabdeckung, wenig durchlässiger Boden bzw. großer GW- Abstand Klasse 1
- Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse 4
- Erstbewertungsklasse 3: Gefährdung einer empfindlichen Nutzung ist nicht auszuschließen.
- Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich
- Heutige Nutzung: Erdgeschoss Dienstleistung, Obergeschosse Wohnen

Der Verdachtseintrag wird mit Hinweisen zum weiteren Umgang in den Bebauungsplan übernommen.

5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind überwiegend privat. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen gehören die Flächen der Stadt Neunkirchen bzw. teilweise dem Landesamt für Straßenbau (z.B. Teile der Verkehrsflächen im Bereich der oberen Bahnhofstraße).

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Nachfolgende Festsetzungen basieren auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“.

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Vergnügungsstätten) und die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften über die gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI, MK) bleibt in den Änderungsbereichen erhalten.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 6 BauNVO **Mischgebiete** fest.

Zulässig (gem. § 6 Abs. 2 BauNVO) sind:

1. Wohngebäude

2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

In Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 7 BauNVO **Kerngebiete** fest.

Zulässig (gem. § 7 Abs. 2 BauNVO) sind:

1. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

In Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO werden aus den zulässigen Ausnahmen nach §7 Abs.3 BauNVO Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, als unzulässig festgesetzt.

Begründung:

Der Bereich der „City-Nord“ und hier insbesondere das Areal um den neuen Wolsztyner Platz ist durch einen teilweise weniger hochwertigen Nutzungsmix aus Leerständen, Sexshops, Spielhallen etc. gekennzeichnet.

Entsprechend dem vom Stadtrat Neunkirchen festgelegten empfindlichen Bereich - Zielsetzung keine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt - werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 Vergnügungsstätten in den Kern- bzw. Mischgebieten zukünftig ausgeschlossen.

Erste Leitlinien zur Steuerung der Vergnügungsstätten stammen schon aus dem 1987 beschlossenen Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten, das bereits Teilbereiche der Bahnhofstraße umfasste. Nachdem sich die Situation extrem verschärft hatte, wurden eine Weiterentwicklung der damaligen Konzeption und eine Ausdehnung des Geltungsbereiches durchgeführt. Dazu enthält das Konzept ein Maßnahmenbündel aus baupla-

nungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und gewerberechtlichen Maßnahmen, die die Möglichkeit bieten, der oben genannten Entwicklung entgegenzuwirken. Das Konzept beinhaltet Bereiche, in denen künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unzulässig sein soll, aber auch Positivräume, in denen Spielhallen zugelassen werden können.

Mit dieser Maßnahme wird nicht nur einer weiteren qualitativen Abwertung entgegengewirkt, vielmehr sollen die durch aktuelle private Investitionen geschaffenen Qualitäten nachhaltig gesichert werden gegenüber weiteren negativen Begleiterscheinungen (Verzerrung Mietpreisspiegel, weitere Ansiedlung „geringwertiger“ Nutzungen etc.).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§16 und 20 BauNVO durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Plan).

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Mischgebiet auf III bzw. IV begrenzt und in den Kerngebieten auf IV bzw. V festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Misch- und Kerngebiete wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung der Änderungsbereiche erforderlichen Straßenflächen mit ihren Seitenflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften nach der LBO des Saarlandes (§85 LBO)

Werbeanlagen

Im Bereich des Wolsztyner Platzes (Obere Bahnhofstraße / Straße „Am Steilen Berg“) sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 3 qm Werbefläche beschränkt, Leuchtwerbeanlagen müssen blendfrei sein. Videowalls, City-Light Boards oder Anlagen mit Laser-Lichteffekten bzw. Sky-Beamer sind unzulässig.

Begründung:

Stadteingänge übernehmen eine wesentliche Bedeutung für die Außendarstellung einer Stadt. Gerade der Wolsztyner Platz bietet nach seiner Neugestaltung einen attraktiven Cityeingang mit der zusätzlichen Funktion als innerstädtischer Aufenthalts- und Kommunikationsraum - auch zur Erhöhung der Wohnqualität.

Die Anforderungen an Webbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausführung und Gestaltung orientieren sich insbesondere am umliegenden Stadt- und Straßenbild.

Zielsetzung der Werbeindustrie ist allerdings eine möglichst große Werbewirksamkeit, die oftmals dem Gebot des Einfügens entgegensteht. In sensiblen Bereichen wie z.B. den Stadteingängen, Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen ist eine Regelung zur Gestaltung demnach unerlässlich.

Gerade beleuchtete Werbeanlagen dominieren den öffentlichen Raum und rücken seine Nutzungsmöglichkeit bzw. das umgebende Stadtbild in den Hintergrund. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die die Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen regeln. Digitale Werbeanlagen, Werbeanlagen mit laufendem, wechselndem oder blinkendem Licht sowie durch Motoren angetriebene, sich bewegende Werbeanlagen sind aufgrund ihrer dominanten Wirkung auf den öffentlichen Raum nicht zulässig. Gerade Videowalls und City-Light Boards stellen angesichts ihrer Größe, der Bewegung der Bilder sowie der Spiegelungen erhebliche Eingriffe in das Stadtbild dar und können in Bezug auf den angrenzend verlaufenden Verkehr (z.B. Gustav-Regler-Straße) durch Ablenkungseffekte zusätzlich die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Klassische Plakat-Werbeträger, in Form von Ganzsäulen und City Light Poster werden von der Regelung nicht berührt.

6.6 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet ist folgende Fläche als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst und wird entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet:

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer: NK_5049
Chemische Reinigung Eiserloh

6.7 Hinweise

6.7.1 Sanierungsgebiete

Der Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.

6.7.2 Altstandorte

Bei baulichen Veränderungen im Bereich der Altstandorte, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist auf belastetes Bodenmaterial zu achten.

Sollten belastete Massen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

6.7.3 Deutsche Bahn AG

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentcheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Aspekte und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung sind **keine negativen** Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB und §1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Dies wird im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Die Stadt Neunkirchen reagiert mit der Bebauungsplanänderung auf die neuen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben (z.B. Städtebauliches Entwicklungskonzept Neunkirchen 2010/20, Handlungsprogramm City Nord). Die Planung eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensqualität in Neunkirchen und speziell in der City-Nord zu verbessern. Zentrale Aspekte dabei bilden die Einschränkung der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten, eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes im Umfeld eines Aufenthalts- und Kommunikationsraumes zur Verbesserung der Wohnqualität sowie Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Durch den weiteren Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Kern- und Mischgebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104 „Obere Bahnhofstraße / Am Steilen Berg“ wird das Ziel verfolgt, die bisherige Abwärtsspirale durch Rückzug des Einzelhandels, Mietpreisverzerrung und Imageverlust zu durchbrechen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung soll die vorhandene Situation stabilisiert und Raum für attraktive und umfeldverträgliche Nutzungen erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen wird den bestehenden Gewerbetreibenden genügend Raum zur Außendarstellung gelassen. Durch den Ausschluss bestimmter Arten (z.B. Werbanlagen mit laufendem, wechselndem oder blinkendem Licht bzw. sich bewegende Werbeanlagen) werden jedoch die damit zusammenhängenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes reduziert und umfeldverträglich gehalten. Nach wie vor sind andere Mittel der Außenwerbung zulässig.

Mit der Bebauungsplanänderung ist - bis auf den Umstand, dass verkehrsbeeinflusste Werbung ausgeschlossen wird - keine Veränderung der Verkehrserschließung und Verkehrsentwicklung verbunden.

Darüberhinaus sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt mit der Bebauungsplanänderung verbunden, da z.B. auch keine Eingriffe in Boden über das bisher zulässige Maß hinaus zugelassen werden.

Bezüglich der Abwägung wird ergänzend auf die Synopse zu den im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen hingewiesen. Die Ergebnisse der Abwägungssynopse wurden in die Planung eingestellt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 104 Obere Bahnhofstraße/Am steilen Berg

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 18.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Obere Bahnhofstraße/Am steilen Berg in Neunkirchen beschlossen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zur Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der oberen Bahnhofstraße und der westlichen Wellesweilerstraße geschaffen und somit einer sich in der Innenstadt anbahnenden Massierung von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden. Letztendlich wird mit dem Bebauungsplan Nr. 104 die Realisierung der Stadterneuerung, die mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen die Steigerung der innerstädtischen Attraktivität zum Ziel hat, unterstützt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beginnend am Schnittpunkt der Straßenachsen Bahnhofstraße - Am steilen Berg verläuft die Grenze in südlicher Richtung entlang der Achse Am steilen Berg bis zum Schnittpunkt mit der Achse Wellesweilerstraße; von hier aus in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Achse Bahnhofstraße. Die Grenze verläuft weiter in nordöstlicher Richtung entlang der Achse Bahnhofstraße bis zum Ausgangspunkt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Obere Bahnhofstraße/Am steilen Berg gehört:

1. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
2. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
3. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
4. Staatliches Konservatoramt, Saarbrücken
5. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
6. Staatliches Gesundheitsamt, Neunkirchen
7. Staatliches Straßenbauamt, Neunkirchen
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
10. Jugendamt, im Hause
11. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
12. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
13. Minister für Kultus, Bildung und Sport, Saarbrücken
14. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft
15. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
16. Oberpostdirektion, Saarbrücken
17. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
18. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
19. Minister für Umwelt, Saarbrücken
20. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
21. Polizeirevier Neunkirchen
22. Saarbergwerke AG, Saarbrücken

5. Bauliche Nutzung

Entlang der oberen Bahnhofstraße ist ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen. In diesem Kerngebiet sowie in Teilen des Mischgebietes in der Wellesweilerstraße werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen getroffen, die eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen. Für den Bereich der Straße Am steilen Berg und der Wellesweilerstraße sind Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Wegen bereits vorhandener vollständiger Bebauung des Plangebietes orientieren sich die festgesetzten zulässigen Nutzungsarten am derzeitigen Bestand. Da durch die vorhandene Bebauung die in § 17 BauNVO festgesetzten zulässigen Höchstmaße größtenteils überschritten sowie die nach § 113 Landesbauordnung erforderlichen Gebäudemindestabstände unterschritten werden, sind Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht getroffen worden.

Eine Entkernung des vorhandenen Blocksystems, die größtenteils mit dem Abbruch vollständig genutzter Gebäude bzw. Gebäudeteile verbunden wäre, ist nicht zu realisieren und auch nicht beabsichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 104 Obere Bahnhofstraße/Am steilen Berg ist daher als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und beinhaltet lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen.

Die Satzung dieses Bebauungsplanes lautet in Abschnitt 1.1 wie folgt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990
(BGBI. I, S. 127)

MK (Kerngebiet)

MI (Mischgebiet)

MI (Mischgebiet)

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im MK gem. § 7 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen ist die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Im MI gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen sind Vergnügungsstätten

Im MI gem. § 6 Abs. 2 BauNVO entfällt

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im MK die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Im MI die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Im MI - entfällt

6. Abwägung

- Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtkernbereich, 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 liegen.

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.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen. Hiernach 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 Hüttenberges als sogenannte städtebaulich empfindliche Bereiche festgeschrieben. Unter Anwendung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerungsinstrumenten soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

- Der Planbereich umfaßt ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Durch die vorhandene Bebauung sind in weiten Bereichen sowohl die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung überschritten als auch die erforderlichen Mindestabstände nach der Landesbauordnung unterschritten. Eine Entkernung dieses Bereiches, die zwangsläufig mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, in denen zulässige Nutzungen ausgeübt werden, verbunden wäre, ist nicht beabsichtigt. Ein qualifizierter Bebauungsplan, der Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen Nutzungen beinhalten muß, würde daher hinsichtlich des festzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung entgegenstehen.

Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Obere Bahnhofstraße, Am steilen Berg ist im wesentlichen, der vorhandenen Massierung von Vergnügungsstätten im Bereich der oberen Bahnhofstraße und in Teilen der Wellesweilerstraße entgegenzuwirken. Die Verwaltung ist der Auffassung, dieser städtebaulich problematischen Entwicklung mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht enthalten muß, wirksam begegnen zu können. Neben den Ausweisungen der zulässigen Nutzungsarten, die sich weitgehend am derzeitigen Bestand orientieren, werden für den Bereich der oberen Bahnhofstraße und den Westteil der Wellesweilerstraße Festsetzungen getroffen, die eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindern. Ein genereller Ausschluß von Vergnügungsstätten - also auch bereits vorhandener - ist nicht möglich, da dies einem unzulässigen Eingriff in bereits ausgeübte Nutzungen gleichkäme.

7. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt.


(Neuber)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB- i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – 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 Baugebiete

gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

* **MI, Mischgebiet**
gem. § 6 BauNVO

* **MK, Kerngebiet**
gem. § 7 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Im Kerngebiet MK

gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sowie Wohnungen, ab dem 1. OG.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

keine

Im Kerngebiet MK

Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 Bau NVO

Im Mischgebiet MI

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Im Kerngebiet MK

- Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen und gem. § 7 ausnahmsweise zugelassen werden könnten

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

siehe Plan

im MI II – IV als Höchstgrenze

im MK II – V als Höchstgrenze

2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1.	Bauweise	geschlossen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO siehe Plan
2.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
3.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan
4.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	siehe Plan
5.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst. - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK - 5049 Chemische Reinigung/Eiserloh Eingriffe in den Boden sind mit einer altlastenfachlichen Begutachtung zu begleiten. Evtl. vorgefundene belastete Ablagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber ist entsprechend Nachweis zu führen. Die Ergebnisse der bodengutachterlichen Begleitung sind der Fachbehörde (LUA) vorzulegen und gg. ist das LUA hinzuzuziehen.
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

* Werbeanlagen

Im Bereich des Wolsztyner Platzes (Obere Bahnhofstraße / Straße „Am Steilen Berg“) sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 3 qm Werbefläche beschränkt, Leuchtwerbeanlagen müssen blendfrei sein. Videowalls, City-Light Boards oder Anlagen mit Laser-Lichteffekten bzw. Sky-Beamer sind unzulässig.

Hinweise

* Kriegsmunition

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

Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst – zu melden.

* Sanierungsgebiete

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.

Die nördl. Straßenverkehrsfläche liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt.

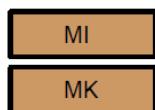
* Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

* Deutsche Bahn AG

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflusslungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung eventuell erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

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



Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Kerngebiet

II -VI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

g

geschlossene Bauweise



Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Rechtsgrundlagen

***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509)

***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 sowie Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)

***Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

* **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212)

***Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)

***Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749)

***Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I, S. 2827, 2839)

***Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt d. Saarlandes S. I 632)

***Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** Art 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S.3)

***Kommunalsebstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.05.2014 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 172)

***Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** Art 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1374)

***Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPLG)** Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2599)

***Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i. V. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2393)

***Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 822)

*** Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S.969), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen (Verwaltungsstrukturreformgesetz VSRG) vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

KREISSTADT NEUNKIRCHEN EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN NR. 104 (SATZUNG) „OBERE BAHNHOFSTR.- AM STEILEN BERG“ NEUNKIRCHEN



MST. 1 : 250

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (DES BAUBG VOM 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253)
WURDE GEMÄSS § 2 ABS 1 BAUBG IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN
AM 18.05.1988.....BESCHLOSSEN
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES ERFOLgte AM 23.06.1988
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTBAUAMT, ABT STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
AUSGEARBEITET.

FESTSETZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS 7 BAUBG)

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS 1 DES BAUBG.

SIEHE PLAN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 BAUGEBIET

ES GILT DIE BAU NVO VOM 22.01.1990 (BGBl. I S. 127)

SIEHE PLAN

MI

1a) MISCHGEBIET (MI)

2) KERNGEBIET (MK)

2a) KERNGEBIET (MK)

1) MI GEM. § 6 ABS. 2 BauNVO

1a) (MI) GEM. § 6 ABS. 2 BauNVO - AUSGENOMMEN SIND
VERGNÜGUNGSTÄTTEN

2) MK GEM. § 7 ABS. 2 BauNVO

2a) (MK) GEM. § 7 ABS. 2 BauNVO - AUSGENOMMEN SIND
VERGNÜGUNGSTÄTTEN
ENTFÄLLT

1.1.2 ZULÄSSIGE ANLAGEN

1.1.3 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ANLAGEN

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 ABS 5 BAU NVO)

1a) IM MI DIE WEITERE ANSIEDLUNG
VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

2a) IM MK DIE WEITERE ANSIEDLUNG
VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN
ENTFÄLLT

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ENTFÄLLT

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

SIEHE PLAN

1.2.3 GESELLFLÄCHENZAHL

ENTFÄLLT

1.2.4 BAUMASSENZAHL

ENTFÄLLT

1.2.5 GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

2 BAUWEISE

SIEHE PLAN

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

3. GROSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE	ENTFÄLLT
3.1 MINDESTGROSSE	
3.2 MINDESTBREITE	
3.3 MINDESTTIEFE	
3.4 HOCHSTGROSSE	
3.5 HOCHSTBREITE	
3.6 HOCHSTTIEFE	
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 EINFAHRIVEN	INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE
5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	ENTFÄLLT
6. HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN	ENTFÄLLT
7. FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFORDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN DURFEN.	ENTFÄLLT
8. FLÄCHEN AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE ER- RICHTET WERDEN DURFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESON- DEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND	ENTFÄLLT
9. DER BESONDRE NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDRE STADTEBAULICHE GRUNDE 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. FUHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN	ENTFÄLLT
14. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	ENTFÄLLT
15. OFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNFLÄCHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEIN- GARTEN, SPIEL- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE	SIEHE PLAN
16. WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERAB- FLUSSES, SOWEIT DIESE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VOR- SCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN	ENTFÄLLT
17. FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHATZEN.	ENTFÄLLT
18. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	ENTFÄLLT
19. FLÄCHEN 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 FLÄCHEN 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 BESCHRANKTEN PERSONEN- KREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN	ENTFÄLLT
22. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RAUMLICHE BE- REICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, STELLPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN UND GARAGEN	ENTFÄLLT
23. GEBIETE, IN DENEN AUS BESONDEREN STADTEBAULICHEN GRUNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRANKT VERWENDET WERDEN DURFEN.	ENTFÄLLT
24. VON DER BEBAUUNG FREIzuHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG UND FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZ SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN PAULICHTEN UND CIV. TIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.	ENTFÄLLT

25 FÜR EINZELNE FLÄCHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIEKT ODER
TEILE DAVON SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN MIT AUSNAHME DER
FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN ODER WALD FESTGESETZTEN FLÄCHEN
A) DAS ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN ENTFÄLLT
B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BAUMEN STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ENTFÄLLT
26 FLÄCHEN FÜR AUFSCHETTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STUTZMAUERN
SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH
SIND ENTFÄLLT

27 FESTSETZUNG DER HOHENLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS 1 BAUGB ENTFÄLLT

AUFAHME VON ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFGRUND DES § 9 ABS 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 DER LANDES-
BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 10.11.1988
(ABL D SAARLANDES 5.1373)

ENTFÄLLT

AUFAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER BESONDRE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
ZUM SCHUTZ BESTIMMTER BAUTEN, STRASSEN, PLÄTZE ODER ORTSTEILE VON GESCHICHTLICHER, KUNST-
LERISCHER ODER STADTEBAULICHER BEDEUTUNG SOWIE VON BAU- UND NATURDENKMÄLERN AUF
GRUND DES § 9 ABS 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS
SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 10.11.1988 (ABL D SAARLANDES 5.1373)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS 5 BAUGB

1 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDRE BÄULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUN-
GEN ODER BEI DENEN BESONDRE BÄULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ER-
FORDERLICH SIND ENTFÄLLT

2 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEGT ODER DIE FÜR DEN ANBAU VON MINERALIEN BESTIMMT
SIND ENTFÄLLT

3 FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFAHRDENDEN STOFFEN BELASST SIND
ENTFÄLLT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

1 ENTFÄLLT

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 BauGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU1.1.1 BAUGEBIET

MISCHGEBIET

KERNGEBIET

ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

ZU1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ

MISCHGEBIET :

KERNGEBIET :

GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ

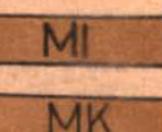
MISCHGEBIET :

KERNGEBIET :

MIT FESTSETZUNGEN



MIT FESTSETZUNGEN



VIII

NUTZUNGSSCHABLONE:

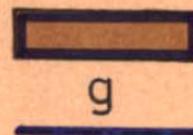
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	

ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE



ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ZU 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTL.GRÜN

SONSTIGES

BauNVO

§16 ABS. 4 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND
DES MASSES DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE
(DACHFORM)

FLURGRENZE

