

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 Neuer Markt in  
Neunkirchen

### 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Neuer Markt ist seit dem 19.11.1990 rechtsverbindlich. Die Verwaltung beabsichtigt, den Bebauungsplan im Bereich zwischen Bürgermeister-Ludwig-Straße, Heizengasse und Maurersgäßchen zu ändern.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Derzeit wird ein Großteil der Fläche als Parkplatz genutzt. Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, ergibt sich daraus, daß die ursprünglich beabsichtigte Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) in einer hochverdichteten Form nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht. Durch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) soll die Möglichkeit geschaffen werden, neben zentrumsnahen Wohnungen auch Dienstleistung oder Einzelhandel zur Erhaltung bzw. Stärkung der quartiersnahen Versorgung anzusiedeln.

### 3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am südlichen Eckpunkt des Flurstückes 394/4 verläuft der Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung entlang der Grenze der Flurstücke 394/4 und 364/6 bis zu dessen südöstlichem Eckpunkt. Hier knickt die Grenze in nördliche Richtung ab und verläuft entlang den Grenzen des Flurstückes 364/6 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 395/2. Hier knickt die Grenze in östlicher Richtung ab und verläuft entlang der nördlichen Grenze des letztgenannten Flurstückes bis zu dessen östlichem Eckpunkt. Von hier aus weiter in nördlicher Richtung, dann in östlicher Richtung entlang den Grenzen des Flurstückes 362/1. Dann weiter in östlicher Richtung bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstückes 399/3. Weiter abknickend in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 399/3, 399/5, und 1948/320 bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Bürgermeister-Ludwig-Straße. Dann in westlicher Richtung entlang der Achse der Bürgermeister-Ludwig-Straße bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten westlichen Grenze des Flurstückes 400/1. Von hier aus verläuft die Grenze in südliche Richtung entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 400/1, 400/14 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 383/4. Von diesem Punkt aus verläuft der Geltungsbereich zuerst in westlicher Richtung, dann in südlicher Richtung und später wieder in westlicher Richtung entlang der Grenzen des letztgenannten Flurstückes bis zu dessen nordwestlichen Eckpunkt. Hier knickt der Geltungsbereich rechtwinklig in südliche Richtung ab und verläuft bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstückes 383/4. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich ab und verläuft in südöstlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

### 4. Träger öffentlicher Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

EVS, Saarbrücken; Landesamt für Umweltschutz, Saarbrücken; Landesamt für Arbeitsschutz, Immissionsschutz u. Gesundheit, Saarbrücken; Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen; Oberbergamt für das Saarland, Saarbrücken; Staatl. Institut für Gesundheit, Saarbrücken; Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen; Ministerim für Wirtschaft und Finanzen, Saarbrücken; Landesamt für Straßenwesen, Neunkirchen; IHK, Saarbrücken; Handwerkskammer, Saarbrücken; Kinderbüro, Neunkirchen; Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler; Ministerium des Innern, Saarbrücken; Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen; Deutsche Post AG, Saarbrücken; KEW, Neunkirchen; Saar-Ferngas AG, Saarbrücken; VSE, Saarbrücken; RWE, Essen; Ministerim für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken; Polizeiinspektion, Neunkirchen; Umlegungsstelle, Neunkirchen; Deutsche Steinkohle AG, Völklingen; Untere Wasserbehörde, Ottweiler; Tiefbauabteilung, Neunkirchen; Saarberg-Fernwärme GmbH, Saarbrücken; Stadtverwaltung Ottweiler; Stadtverwaltung Bexbach; Gemeindeverwaltung Kirkel; Stadtverwaltung St. Ingbert; Gemeindeverwaltung Spiesen-Elversberg; Stadtverwaltung Friedrichsthal; Gemeindeverwaltung Schiffweiler.

#### 5. Bauliche Nutzung

Innerhalb der vorgesehenen Bauflächen werden in Anpassung an die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur im wesentlichen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

\* Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI  
gemäß § 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA  
gemäß § 4 BauNVO

\* Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse I/II  
Grundflächenzahl GRZ = 0,6/0,4

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6/1,2/0,8

Bauweise o = offen

- \* Zulässige Nutzungen: Mi: gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1,2,3,5 BauNVO  
WA: gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1,2,3 BauNVO

- \* Ausnahmsweise zulässige Anlagen:

Mi: gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 BauNVO

WA: gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,5 BauNVO

## 6. Erschließung

Die Erschließung der vorgesehenen Bauflächen erfolgt über die vorhandenen Straßen Maurersgäßchen, Bürgermeister-Ludwig-Straße und Heizengasse. Die Baugebiete im Änderungsbereich werden mit Wasser und Strom versorgt. Die anfallenden Abwässer werden über das bestehende Mischwassersystem abgeführt.

## 7. Altlasten

Im Änderungsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

## 8. Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den einschlägigen Zielen der Bauleitplanung, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschrieben sind, leiten lassen.

Die Bereitstellung von Bauland für zentrumsnahe Wohnungen sowie von Flächen für Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ist für die Kreisstadt Neunkirchen ein hohes stadtentwicklungspolitisches Ziel. Durch die Ausdehnung des angrenzenden Mischgebietes auf den Änderungsbereich können beide Ziele sowie eine städtebauliche Ordnung des bislang nicht bebauten Bereiches erreicht werden. Eine Funktionenmischung ermöglicht ein enges Nebeneinander von Woh-



nen, Arbeiten und Versorgung. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen reduziert und die Wohnqualität erhöht. Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine innerstädtische Freifläche handelt, werden naturnahe Freiflächen im Außenbereich geschont. Den Belangen von Natur und Landschaft wird so ebenfalls Rechnung getragen.

Die Anwendung der sogenannten Eingriffs-Ausgleichsregelung ist im vorliegenden Falle nicht vorgeschrieben, da der Bebauungsplan bereits seit dem 19.11.1990 rechtsverbindlich ist, d.h. bereits damals wurde die bauliche Nutzung des Geländes rechtsverbindlich geregelt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist demnach ein Ausgleich des geplanten Eingriffs nicht erforderlich. Bei dem in Anspruch genommenen Gelände handelt es sich im wesentlichen um einen teilversiegelten Parkplatz.

Kreisstadt Neunkirchen  
Der Oberbürgermeister

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 108 Am Neuen Markt in Neunkirchen

#### 1. Entwicklung der Planaufstellung

In der Kreisstadt Neunkirchen muß zur Befriedigung der Nachfrage das Angebot an preiswertem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaues erweitert werden.

Nach den Leitlinien zur Stadtentwicklungsplanung 1995 sollen daher zur Erweiterung des Angebotes an preiswertem, bedarfsgerechtem Wohnraum in innerstädtischen Baulücken kurz- bis mittelfristig verstärkt weitere Sozialwohnungen gebaut werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 08.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 Am Neuen Markt beschlossen.

#### 2. Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von weiteren innerstädtischen Wohnungen geschaffen werden. Daneben soll die Schließung einer ausgedehnten Baulücke vorbereitet werden.

#### 3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Oberer Markt im Bereich der Oberstadt. Die Fläche ist von innerstädtischen Erschließungsstraßen und vorhandener Bebauung umschlossen.

Die Grenze des Geltungsbereiches bilden die Achsen der Bürgermeister-Ludwig-Straße, der Jägerstraße, der Heizengasse und des Oberen Marktes.

#### 4. Städtebauliche Zielvorstellungen

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Kreisstadt Neunkirchen in Verbindung mit der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Neunkirchen (GSG) einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. Gemäß den Sanierungszielen der Satzung zum Sanierungsgebiet Oberer Markt und den städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichtes zu oben genanntem Wettbewerb werden mit der Planaufstellung im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- \* Schaffung weiterer Wohnbebauung im innerstädtischen Bereich
- \* Schließung einer innerörtlichen Baulücke
- \* Abrundung des Blocksystems Bürgermeister-Ludwig-Straße, Jägerstraße, Heizengasse, Oberer Markt
- \* Anpassung der Neubebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an das städtebauliche Gefüge

#### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der bereits bebaute Bereich ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen entlang des Oberen Marktes und Teilen der Bürgermeister-Ludwig-Straße als Mischgebiet MI mit 1 bis 5 zulässigen Vollgeschossen, die übrigen bebauten Flächen entlang der Heizengasse, der Jägerstraße und eines Teiles der Bürgermeister-Ludwig-Straße sind entsprechend der bisher ausgeübten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die neu zu bebauende Fläche ist als Reines Wohngebiet WR mit höchstens 4 Vollgeschossen ausgewiesen.

Zur Entkernung des Neubaubereiches sind einzelne Gebäude als abzubrechend gekennzeichnet.

Im Blockinnenbereich ist eine Grünfläche, in der ein Spielplatz angelegt werden muß, ausgewiesen.

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Im Blockinnenbereich sind keine öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

Die für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehenen Flächen genügen der vorgesehenen Nutzung.

Im Mischgebiet entlang des Oberen Marktes sind Festsetzungen getroffen, die die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen.

#### 6. Abwägung

Die Kreisstadt Neunkirchen hat sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes von den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen.

Dabei galt es insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine Nutzungskonflikte nach sich ziehen. Insbesondere war zu berücksichtigen, daß gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Auffassung, daß mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Vorschriften des Baugesetzbuches und allen weiteren einschlägigen Vorschriften Rechnung getragen ist.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von innenstadttypischen Nutzungsstrukturen. Im Bereich des Oberen Marktes ist eine Mischung aus Einrichtungen des Handels, des Dienstleistungsbereiches, des Kleingewerbes, verbunden mit Wohnnutzung, vorhanden. Der Obere Markt ist Versorgungsmittelpunkt im Bereich der Oberstadt. Die bewährte Nutzungsmischung soll erhalten bleiben und war Veranlassung, diesen Bereich als Mischgebiet auszuweisen.

Daran schließt in der Heizengasse ein Bereich, in dem Wohnnutzung überwiegt, an. Dieser Bereich umfaßt auch die Jägerstraße und Teile der Bürgermeister-Ludwig-Straße.

Hier sind nur vereinzelt nichtstörende Gewerbebetriebe und kirchliche Einrichtungen anzutreffen.

Dieses Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen hat bisher keine Nutzungskonflikte hervorgerufen. Von daher steht der Einstufung des genannten Bereiches als Allgemeines Wohngebiet nichts entgegen.

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklungsplanung in Neunkirchen ist die Stärkung der Wohnnutzung in innerstädtischen Bereichen.

Mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Bereich der Baulücke an der Bürgermeister-Ludwig-Straße soll dieser Entwicklungsmaxime Rechnung getragen werden.

Ein besonderes Problem ist in den letzten Jahren durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Innenbereich entstanden, Wohnnutzung und Einzelhandel wurden in Randbereiche verdrängt, das Niveau verbleibender Geschäfte sank ab.

Die Gesamtproblematik wird noch dadurch verstärkt, daß Betreiber von Vergnügungsstätten bereit und in der Lage sind, höhere Mieten als ortsüblich zu zahlen und damit den beschriebenen Verdrängungseffekt hervorrufen. Um einer dadurch drohenden Schwächung der Funktion des Bereiches Oberer Markt als Versorgungs- und Dienstleistungsmittelpunkt vorzubeugen, ist in Teilbereichen der ausgewiesenen Mischgebiete die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung folgt die Kreisstadt Neunkirchen den in der Satzung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberer Markt festgeschriebenen Sanierungszielen.

Die Kreisstadt Neunkirchen sieht den Erhalt und die Sicherung für die Bedürfnisse der Bevölkerung bedeutsamer Funktionen neben den Bemühungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als wichtige stadtentwicklungspolitische Aufgabe.

## 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 21.05.1991 bis 05.07.1991 zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Am Neuen Markt gehört:

1. Kommunalen Abfallentsorgungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
7. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
8. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen
9. Bischöfliches Generalvikariat, Trier
10. Evangelische Paulus-Kirchengemeinde, Neunkirchen
11. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
12. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
13. Jugendamt, im Hause
14. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Ottweiler
15. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
16. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
17. DB Regionalabteilung 1, Saarbrücken
18. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
19. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
20. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Saarbrücken
21. Oberpostdirektion, Bereich Telekom, Saarbrücken
22. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
23. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
24. Minister für Umwelt, Saarbrücken
25. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
26. Polizeirevier Neunkirchen
27. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
28. Abt. für Tiefbau, im Hause
29. Minister für Gesundheit und soziales, Saarbrücken

## 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.

# Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

## 1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuss



# Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
    - 1.1.1 Baugebiete  
§ 1 Abs. 3 BauNVO
      - \* **WA, Allgemeines Wohngebiet**  
gem. § 4 BauNVO
      - \* **MI, Mischgebiet**  
gem. § 6 BauNVOsiehe Plan
    - 1.1.2 Zulässige Anlagen
      - Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 und 5 BauNVO
      - Im Mischgebiet MI**  
gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3 BauNVO
    - 1.1.3 Ausnahmsw. zulässige Anlagen
      - Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
sind ausnahmsweise zulässig:
        - \* Betriebe des Beherbergungsgewerbes
        - \* Anlagen für Verwaltungen
        - \* Tankstellen
      - Im Mischgebiet MI**  
sind ausnahmsweise zulässig:
        - \* Gartenbaubetriebe
        - \* Tankstellen
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO
    - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse  
§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
      - Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
I und II als Höchstgrenze
      - Im Mischgebiet MI**  
I und II als Höchstgrenzesiehe Plan

- |   |   |
|---|---|
| <p>1.2.2    <b>Grundflächenzahl GRZ</b><br/> § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO<br/> §§ 17 u. 19 BauNVO</p>                   | <p><b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b><br/> 0,4 als Höchstgrenze</p> <p><b>Im Mischgebiet MI</b><br/> 0,6 als Höchstgrenze</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p>1.2.3    <b>Geschossflächenzahl GFZ</b><br/> § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO<br/> §§ 17 u. 20 BauNVO</p>                | <p><b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b><br/> 0,8 als Höchstgrenze</p> <p><b>Im Mischgebiet MI</b><br/> 0,6 und 1,2 als Höchstgrenze</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p>2.        <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b><br/> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO</p> |   |
| <p>2.1      <b>Überbaubare Grund-<br/>stücksflächen</b><br/> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>                             | <p>Die bebaubaren Flächen sind durch Baulinien gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt.</p> <p>siehe Plan</p> <p>* Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.</p> |
| <p>3.        <b>Öffentliche und private Grünflächen</b><br/> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>                            |   |
|   | <p>* Private Grünflächen<br/> Für die privaten Grünflächen ist die Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p>4.        <b>Anpflanzen von Bäumen</b><br/> § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>   |   |
|   | <p>Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzstandorten sind standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm anzupflanzen.<br/> Die Baumarten sind gemäß nachstehender Pflanzliste auszuwählen.</p>   |



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



## Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,6 ; 0,8 ; 1,2  
0,4 ; 0,6  
I ; II

## Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß

Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

o	
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Nutzungsschablone



Baulinie



Baugrenze



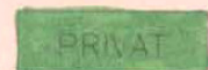
Hauptfirstrichtung

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

## Grünflächen



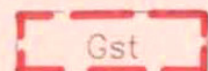
Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



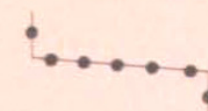
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



Aufnahme von Festsetzungen über Schutz und Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern  
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# Rechtsgrundlagen

- \* **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. II S. 2141)
- \* **die Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- \* **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. ~ Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38)
- \* **die Bauordnung für das Saarland (LBauO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1030)
- \* **der § 12 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalfiskalischer Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 528)

# Rechtsgrundlagen

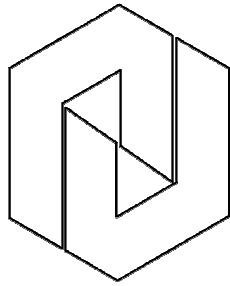
\* **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I. S 2141).

\* **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

\* **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58).

\* **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538).

## Abschrift



### **KREISSTADT NEUNKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR.108 (SATZUNG) <AM NEUEN MARKT> NEUNKIRCHEN MST: 1:250**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) wurde gemäss § 2 Abs. BauGB in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 08.11.1990 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 19.11.1990.

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet.

#### Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. BauGB)

siehe Plan

#### Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 des BauGB

- |       |  |                              |
|-------|--|------------------------------|
| 1     | Art und Mass der baulichen Nutzung                 | siehe Plan                   |
| 1.1   | Art der baulichen Nutzung                          | siehe Plan                   |
| 1.1.1 | Baugebiet  | 1) WR Reines Wohngebiet      |
|       | Es gilt die BAU NVO vom 23.1.1990 (BGBl I S. 1127) | 2) WA Allgemeines Wohngebiet |
|       |  | 3) MI Mischgebiet            |
| 1.1.2 | zulässige Anlagen                                  | 1) gem. § 3, Abs. 2 BauNVO   |
|       |  | 2) gem. § 4, Abs. 2 BauNVO   |
|       |  | 3) gem. § 6, Abs. 2 BauNVO   |
| 1.1.3 | ausnahmsweise zulässige Anlagen                    | 1) keine                     |
|       |  | 2) keine                     |
|       |  | 3) keine                     |
| 1.1.4 | nicht zulässige Anlagen<br>(§ 1 Abs. 5 BauNVO)     | 1) keine                     |
|       |  | 2) keine                     |
|       |  | 3) keine                     |
| 1.2   | Mass der baulichen Nutzung                         | siehe Plan                   |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse                             | siehe Plan                   |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl GRZ                               | 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         | entfällt                     |
| 3.1   | Mindestgröße                                       |                              |
| 3.2   | Mindestbreite                                      |                              |
| 3.3   | Mindesttiefe                                       |                              |
| 3.4   | Höchstgröße  |                              |
| 3.5   | Höchstbreite                                       |                              |
| 3.6   | Höchsttiefe  |                              |

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	entfällt
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 Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden	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	
14	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	entfällt
15	Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze	siehe Plan
16	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
17	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	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 dergleichen	entfällt
20	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	entfällt



- |   |  |
|---|--|
| 22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, Stellplätze und Garagen   | siehe Plan                               |
| 23 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen   | entfällt                                 |
| 24 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | entfällt                                 |
| 25 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplan-gebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen  |  |
| a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | entfällt                                 |
| b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | entfällt                                 |
| 26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind   | entfällt                                 |
| 27 Festsetzung der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB   | nach Straßenprojekt und örtl. Einweisung |

#### Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (ABL. des Saarlandes S. 1373)

entfällt

-----

#### Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (ABL. des Saarlandes S. 1373).

entfällt

-----

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

- |   |          |
|---|----------|
| 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  
Umgrenzung von Erhaltungsflächen

siehe Plan

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.05.1992 bis einschl. 26.06.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.05.1992 mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 5.4.1993  
gez. Decker  
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 16.2.1993 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN.

Neunkirchen, den 5.4.1993  
gez. Decker  
Oberbürgermeister

Anzeigeverfahren

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Neunkirchen vom 05.04.1993, AZ 600/1 gemäss § 11 Abs. 1, Halbsatz 2 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den 13.05.1993  
Der Minister für Umwelt  
gez. i.A.

SAARLAND  
DER MINISTER  
FÜR UMWELT  
AZ: C/4-5649/93 Ri/Zä

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (Schreiben des Ministers für Umwelt vom 12.5.1993, AZ C/4-5649/93 ist gem. § 12 BauGB am 17.6.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den 7. Juli 1993  
gez. Decker  
Oberbürgermeister

# PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



## ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

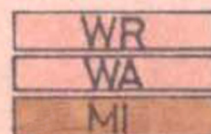
### ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### ZU 1.1.1 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET



### ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE) IV

ZU 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

$GRZ = (WR \cdot WA)$  I BIS IV GESCHOSSE = 0.4

$GRZ = (MI)$  I BIS IV GESCHOSSE = 0.6

ZU 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

$GFZ = (WR \cdot WA \cdot MI)$  I BIS IV GESCHOSSE = 1.2

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

## ZU 2 BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAULINIE

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE = o

GESCHLOSSENE BAUWEISE = g



## ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

EIN- U. AUSFAHRTEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN



ZU 15 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRÜNFLACHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ZU 22 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE  
SPIELPLATZ

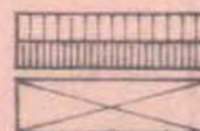


AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN ÜBER SCHUTZ -  
UND ERHALTUNG VON BAU-U.NATURDENKMALERN  
UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN  
(§ 172 ABS 1 BauGB)



SONSTIGES

BESTEHENDE GEBÄUDE (DACHFORM)  
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



BauNVO §1 ABS.4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND  
DES MASSES DER NUTZUNG



§16 ABS.5

ABGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE  
(§ 10 ABS. 1u.2 StBauFG)

