

BEGRÜNDUNG ZUR

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112
Im Allenfeld im Stadtteil Wiebelskirchen

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 112 Im Allenfeld im Stadtteil Wiebelskirchen ist seit dem 15.04.1996 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.02.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 Im Allenfeld im Stadtteil Wiebelskirchen beschlossen.

2. Anlass für die Planänderung

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf zwei Planinhalte:

A) Innere Erschließung

Da ein "Schlüsselgrundstück" bisher nicht erworben werden konnte, war die Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungskonzeptes nicht möglich. Einem entsprechenden Stadtratsbeschluss vom 20.12.1995 folgend, sollte aus diesem Grund das innere Erschließungssystem derart geändert werden, dass zum Bau der notwendigen Erschließungsstraße das besagte Grundstück nicht mehr benötigt wird. Dem wird mit dem vorgelegten Konzept Rechnung getragen. Auf diese Weise wird eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes ermöglicht.

B) Lärmschutzwall

Im Zuge der Genehmigung eines ersten Ansiedlungsvorhabens im Industriegebiet Vogelsbach hat das Landesamt für Arbeitssicherheit, Immissionsschutz und Gesundheit festgestellt, dass das 400 m entfernte Wohngebiet Im Allenfeld vor möglichen Lärmbelästigungen zu schützen ist. Ein im August 2000 aufgestelltes schallschutztechnisches Gutachten enthält die dazu notwendigen Angaben. Demnach ist zur Abschirmung des Wohngebietes am Ende der beiden Stichstraßen ein Lärmschutzwall erforderlich. Dessen Lage und notwendige Höhe ist in der Bebauungsplanänderung dargestellt.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Straßenachse Allenfeldstraße mit der Grenze des Geltungsbereiches an der südlichen Einmündung der Allenfeldstraße verläuft der Geltungsbereich der 1. Änderung entlang der Straßenachse Allenfeldstraße bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 23, Flurstücksnummer 198/23, gleichzeitig die nordwestliche Straßengrenze der abgeknickten Allenfeldstraße. Danach weiter entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 23, Flurstücksnummern 198/24, 198/25, 198/26, 198/27 und 198/28 bis zum südöstlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstückes. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich entlang der Grenzen des Flurstückes Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 23, Flurstücksnummer 198/28 zuerst in Richtung Norden, danach abknickend in Richtung Nordwesten bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 23, Flur-

stücksnummer 198/47. Von hier verläuft der Geltungsbereich der 1. Änderung deckungsgleich mit dem bestehenden Geltungsbereich bis zum Ausgangspunkt.

4. Bauliche Nutzung und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Einflussbereich des Gewerbegebietes Vogelsbach wird die bisher geltende Festsetzung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und die Geschosszahl auf 1 Geschoss reduziert. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die überbaubare Fläche mit Einzelfenstern festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlage durch Festsetzung der Oberkante Fertigfussboden im Erdgeschoss bezogen auf NN begrenzt.

Außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches des Gewerbegebietes Vogelsbach bleibt die Bebauung mit 2 Geschossen zulässig.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird im nordöstlichen Bereich keine Bebauung mehr vorgesehen, sondern eine öffentliche Grünfläche als Lärmschutzwall.

Als Standort für eine Gasverdichterstation ist eine Fäche am nordöstlichen Fuß des Lärmschutzwalles festgesetzt. Hiermit soll einerseits ein Lärmschutz und andererseits ein Sichtschutz zum angrenzenden Wohngebiet gewährleistet werden.

5. Erschließung

Im noch unbebauten Plangebiet (Änderungsbereich) wurde das Erschließungssystem neu konzipiert. Auf die Anbindung im vorderen Bereich der Allenfeldstraße wurde verzichtet. Stattdessen wurde eine Stichstraße im hinteren Bereich der Allenfeldstraße angebunden, die das südöstliche Plangebiet erschließen soll.

Der Ausbau ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

6. Altlasten, Altablagerungen

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster unter der Nr. VS 4250 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Aufgrund des Abschlußbetriebsplans der Saarbergwerke AG kann allerdings davon ausgegangen werden, dass kein vorhersehbarer Altlastenverdacht besteht.

Nach dem Abschlußbetriebsplan sind die Ablagerungen durch die früheren Pächter ordnungsgemäß entsorgt worden. Gefahren aus tagesnahem Abbau oder Bruchspalten sind keine zu erwarten. Wegen der gestörten Untergrundverhältnisse aus alter Bebauung und Aufschüttungen wird eine Baugrubeneinsichtnahme seitens von Saarberg für erforderlich gehalten. Die Forderung soll dem Bauherren im Bauschein zur Auflage gemacht werden.

7. Ziel der Planänderung

Im Wesentlichen zielt die 1. Änderung des Bebauungsplanes darauf ab, den südöstlichen Bereich des Plangebietes zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen.

Hierdurch soll der in den letzten Jahren anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen werden.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen und insbesondere dann in den Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen, wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für solche Eingriffe sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Allerdings ist gem. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Mit den vorgesehenen Änderungen sind gegenüber dem bisherigen Konzept keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Verringerung der geplanten Wohnbaufläche um rd. 4.800 m² wirkt sich sogar positiv auf die ökologische Gesamtsituation aus.

9. Abwägung

Für jede städtebauliche Planung hat das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB einen hohen Stellenwert.

Als Träger der Planung muss die Kreisstadt Neunkirchen bei der Änderung des Bebauungsplanes alle notwendigen öffentlichen und privaten Belange in den Abwägungsprozess einstellen und gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Hier fällt die eigentliche planerische Entscheidung durch Berücksichtigung bestimmter Interessen und Zurückstellung der dieser Planung entgegenstehenden Belange.

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung besteht darin, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen von angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ermöglicht werden können.

In ca. 200 m Entfernung befindet sich das Gewerbegebiet Vogelsbach. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ist im nordöstlichen Planbereich ein Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung ist die Höhe über NN festgesetzt.

Im umgekehrten Falle gehen von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine nennenswerten, negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen aus.

Mit der Umwandlung und Reaktivierung einer brachgefallenen Gewerbefläche in Wohnbauland wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland Rechnung getragen.

Durch behutsame und maßstabsgerechte Ergänzung der Baustruktur in Form einer Einzelhausbebauung wird die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt und verbessert.

Durch die Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnbauland wird sich der Anteil an Grünflächen nicht wesentlich verringern. Die sich aus der Planung ergebende Inanspruchnahme von privaten Grünflächen ist, insbesondere unter Beachtung der o.a. Faktoren, vertretbar. Sie wirkt sich auf das Angebote von innerstädtischem Grün im Stadtteil Wiebelskirchen kaum spürbar aus. Insgesamt tragen die Festsetzungen der Grünordnung dazu bei, dass keine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Situation eintritt.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu der Auffassung gelangt, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes den städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Belangen Rechnung getragen wird.

10. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich Allenfeld ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als Gewerbefläche dargestellt.

Die Ausweisung des Wohngebietes Allenfeld ist Bestandteil der zurzeit im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen.

Auch das nunmehr entwickelte Bebauungsplankonzept wird daher aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein und erfüllt somit die Vorschriften des § 8 Abs. 3 BauGB.

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 Im Allenfeld in Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen

1. Entwicklung der Bebauungsplanaufstellung

Der Wetterschacht Allenfeld im Stadtteil Wiebelskirchen wurde im Jahre 1984 stillgelegt. Der Eigentümer Saarberg ist aus betrieblichen Gründen an einer Veräußerung und Umnutzung dieses Bereiches interessiert. Die Grundstücksverhandlungen zwischen Saarberg und der Kreisstadt Neunkirchen zum Erwerb dieser Fläche werden zur Zeit geführt.

Die im Stadtteil Wiebelskirchen in den letzten Jahren unvermittelt anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland macht die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Das Gelände Allenfeld bietet sich zur Überplanung für eine wohnbauliche Nutzung an.

Der Bereich Allenfeld ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als Gewerbegebiet dargestellt. Es war vorgesehen, die Nutzungsänderung der Gewerbefläche in Wohnbaufläche in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Aus Zeitminimierungsgründen wurde jedoch die Nutzungsänderung in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, so daß der Bebauungsplan aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird und somit die Vorschriften des § 8 Abs. 3 BauGB erfüllt.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 30. Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den v.g. Bereich beschlossen.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungssplanes verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Reaktivierung der durch die Montankrise brachgefallenen Fläche der ehemaligen Wetterschachtanlage Allenfeld durch Ausweisung von Wohnbaufläche
- eine städtebauliche Arrondierung der Bebauung in der Allenfeldstraße durch eine sinnvolle Umplanung des Gebietes zu wohnbaulicher Nutzung.

Im Bereich Allenfeld wird unter anderem entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungs politik der Kreisstadt Neunkirchen die Bereitstellung von Bauland bedarfs- und kostengünstig ermöglicht.

3. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 88 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in südwestlicher Richtung entlang den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 88, 178/89, 179/89, 220/90, 221/90 bis zu deren westlichem Eckpunkt. Von diesem Punkt verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 217/7 und folgt dann den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 198/6, 198/11. Von hier überquert der Geltungsbereich in einer gradlinigen Verlängerung die Allenfeldstraße (Flurstück 217/13) bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstücks 217/20. Weiter entlang der südöstlichen, dann südlichen Grenzen der Flurstücke 198/5, 198/2, 221 bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich in nördliche Richtung ab und verläuft zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 222. Hier knickt die Grenze des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung ab und verläuft entlang den Grenzen der Flurstücke 409/223 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 733/197. Dann weiter entlang der südlichen Grenze des letztgenannten Grundstücks

bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt. Von hier verläuft die Grenze in einer gradlinigen Verlängerung bis zu einem 120 m entfernten Punkt. Hier knickt der Geltungsbereich in südöstlicher Richtung ab und verläuft gradlinig zum Ausgangspunkt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange gehört:

1. Kommunaler Abfallentsorgungsverband Saar, Untertürkheimer Str. 21, 66117 Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Don-Bosco-Str., 66119 Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Am Staden 17, 66121 Saarbrücken
6. Staatliches Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 66117 Saarbrücken
7. Bodenwirtschaftsamt, Wendalinusstraße 2, 66606 St. Wendel
8. Forstamt Neunkirchen, Am Biedersberg, 66538 Neunkirchen
9. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Am Tummelplatz 7, 66117 Saarbrücken
10. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Malstatter Str. 17, 66117 Saarbrücken
11. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Lindenallee 13, 66538 Neunkirchen
12. Bundesvermögensamt, Trillerweg 58, 66117 Saarbrücken
13. Minister der Finanzen, Am Stadtgraben 6, 66111 Saarbrücken
14. Staatliches Straßenbauamt, Redener Straße, 66538 Neunkirchen
15. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Franz-Josef-Röder-Str. 9, 66119 Saarbrücken
16. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 66117 Saarbrücken
17. Jugendamt, im Hause

18. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Lessingstr. 12, 66126 Saarbrücken
19. Der Landrat - Untere Naturschutzbehörde -, Landratsamt, 66564 Ottweiler
20. Minister des Innern, Abt. B4, Franz-Josef-Röder-Str. 21, 66119 Saarbrücken
21. Minister für Kultur und Wissenschaft, Saaruferstr. 30, 66117 Saarbrücken
22. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Hardenbergstr. 8, 66119 Saarbrücken
23. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Wellesweilerstr. 146, 66538 Neunkirchen
24. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Klausener Str. 6, 66115 Saarbrücken
25. Fernmeldeamt, PIH, Postfach 303181, 66104 Saarbrücken
26. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstr. 22, 66538 Neunkirchen
27. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 66131 Saarbrücken
28. VSE AG, Heinrich-Böcking-Str. 10, 66121 Saarbrücken
29. RWE Energie AG, Hauptverwaltung, Kruppstr. 5, 45128 Essen 1
30. Minister für Umwelt, Energie und Verkehr, Hardenbergstr. 8, 66119 Saarbrücken
31. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, In der Etzwies 4, 66564 Ottweiler
32. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261 - 263, 66121 Saarbrücken
33. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstr., 66538 Neunkirchen
34. Umlegungsstelle, im Hause
35. Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 66111 Saarbrücken
36. Der Landrat, Untere Wasserbehörde, Landratsamt, 66564 Ottweiler
37. Abt. für Tiefbau, im Hause
38. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Franz-Josef-Röder-Str. 23, 66119 Saarbrücken
39. Saarberg-Fernwärme GmbH, Sulzbachstraße, 66111 Saarbrücken

5. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Allenfeldstraße. Das System der inneren Erschließung wurde der Örtlichkeit sowie den heutigen Planungsanforderungen angepaßt. Die Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Sämtliche Straßenquerschnitte sind so geplant, daß der Anteil der versiegelten Flächen auf das Notwendigste beschränkt wird.

6. Bauliche Nutzung

Der Planungsbereich ist als Reines Wohngebiet vorgesehen. Für die Südwestseite der Allenfeldstraße ist eine bis zu 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung (Offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2) vorgesehen.

An der Nordwestseite der 1. Erschließungsstraße ist eine 2-geschossige Doppel- bzw. Reihenhausbebauung (Offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2) vorgesehen. Im übrigen Erschließungsgebiet ist generell eine bis zu 2-geschossige Einzelhausbebauung (Offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2) zulässig.

Aufgrund von Auflagen der Bergbehörde verbleibt der Schachtschutzbereich unter Bergaufsicht und wird als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Realisierung des Bebauungsplanes

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Wiebelskirchen. Die zur Bebauung anstehende Fläche befindet sich im Eigentum von Saarberg. Durch die Überplanung des Gebietes werden die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendige städtebauliche Neuordnung geschaffen.

Bei der für die Wohnbaunutzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Gewerbegebiet.

Durch die Umwidmung von Wiesen- und Sukzessionsflächen zu Wohnbauflächen und in geringem Maße (6 % der Gesamtfläche) zu Verkehrsflächen erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungspla-

nes Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den aktiven Teil des Bodens, der im Rahmen der Baumaßnahmen in der Regel durch Versiegelung verloren geht.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat außerdem gewisse Auswirkungen hinsichtlich des Biotopvorkommens, da bestimmte Lebensräume beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Anlage aufgelistet. In der näheren Umgebung sind jedoch für die betroffenen Tier- und Pflanzenarten ausreichende Ausgleichsflächen mit ähnlichen oder besseren ökologischen Bedingungen vorhanden. Aus diesem Grund ist keine bestandsbedrohende Gefährdung der Populationen zu befürchten.

Da von einer gärtnerischen Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgegangen werden kann, ist in Teilbereichen eine ökologische Wertsteigerung durch die Planung zu erwarten.

Einen weiteren Beitrag zur Eingriffsminimierung kann die Planung und Überwachung der Objektrealisierung leisten, denn in diesem Rahmen ist darauf zu achten, daß die Vorgaben des Bau- und Planungsrechts auch eingehalten werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die natürlichen Grundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

- Umweltpotential Boden:

Durch eine Bebauung innerhalb der neu ausgewiesenen Baufläche werden Böden versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 können höchstens 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine Fläche von maximal 10.000 qm. Als Ausgleich wird im Rahmen der Pflanzmaßnahmen Mutterboden auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgebracht.

- Umweltpotential Wasser:

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sollen die Grundstückszufahrten mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Durch die zusätzliche Festsetzung von Grünflächen ist in der Bilanz nur eine geringfügige negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Außerdem wird ein gewisser Wasserspeicherungseffekt durch die vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen erzielt.

- Umweltpotential Klima:

Der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch (Teil)Versiegelung des Bodens wird durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in Form von Erhaltungs- und Pflanzgeboten (Fläche ca. 800 qm) entgegengewirkt. Insbesondere die durch die Anpflanzung von Bäumen entstehende Beschattung sowie die auftretende Verdunstungskälte führen zu einem Ausgleich des Temperaturhaushaltes.

- Umweltpotential Vegetations- und Biotopschutz:

Durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsgebietes gehen keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren. Die vorhandenen Vegetationstypen sind in der Anlage dargestellt.

Eine Reduzierung von Ergänzungsliebensräumen ist jedoch nicht völlig auszuschließen. Durch die umfangreichen Festsetzungen der Grünordnung wird jedoch den partiell auftretenden funktionalen Einbußen entgegengewirkt.

- Umweltpotential Landschaftsbild:

Die Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des bisher teilweise naturbetonten Landschaftsbildes. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen wird jedoch eine möglichst landschaftsgerechte Ein-

bindung des Baugebietes in das Ortsbild angestrebt. Die Entfernung landschaftsuntypischer Pflanzen trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes bei.

Die vorgenommenen Ausweisungen von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen (zusammen etwa 31 % der Gesamtfläche) sowie Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs in die Landschaft. Die Maßnahmen der Grünordnung, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert sind, dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Vegetationsbestand zu minimieren. Insgesamt betrachtet ist eine wesentliche Schwächung der Umweltpotentiale nicht zu erwarten.

8. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen. Durch die Aufstellung soll außer der Reaktivierung der brachgefallenen Gewerbefläche auch eine Ergänzung der Baustruktur in der Allenfeldstraße erreicht werden. Dadurch sollen künftig Eingriffe in Struktur und Maßstab dieses Stadtteilrandbereiches vermieden werden.

Im Bereich Allenfeld wird entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungs politik der Kreisstadt Neunkirchen, die Bereitstellung von Bauland bedarfs- und kostengünstig bereitzustellen, verfahren. Die Erschließung dieses Geländes soll dazu beitragen, die zur Zeit nicht zu befriedigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest zum Teil abdecken zu können.
Insoweit entspricht die vorliegende Planung den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Bau-Maßnahmen G.

Durch die Umnutzung der Gewerbeflächen zu Wohnbau land wird sich der Anteil der Grünflächen nicht wesentlich verringern. Die sich aus der Planung ergebende Inanspruchnahme von privaten Grünflächen ist, insbesondere unter Beachtung der o.g. Faktoren, vertretbar.

Sie wirkt sich jedoch auf das Angebot von innerstädtischem Grün im Stadtteil Wiebelskirchen kaum spürbar aus. Insgesamt tragen die Festsetzungen der Grünordnung dazu bei, daß keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation gegenüber der derzeitigen Nutzung eintritt.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches und des Wohnungsbau-Erlichterungsgesetzes der Auffassung, daß mit der vorliegenden Planung den städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Belangen Rechnung getragen ist.

9. Kosten

Für die Baureifmachung, Erschließung und landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen sind Kosten in einer Höhe von 1 Mio. DM zu erwarten.



(Decker)
Oberbürgermeister

BIOTOPTYPEN WIEBELSKIRCHEN "IM ALLENFELD"

BIOTOPTYPEN:

A VEGETATIONSFREIE BEREICHE:

1. Versiegelte Flächen

Gebäude, Straßen, befestigte Wege und Plätze (Einfahrt . . .)
Scheunen, Schuppen, Ställe, Hundezwinger, Gartenhäuser

2. Teilversiegelte Flächen

Geschotterte Feldwege, Rote Erde, Granulat, Fahrspuren

B BEGINNENDE SUKZESSION:

3. Ruderalfur auf Lagerflächen

Rainfarn-Beifuß-Flur (*Tanaceto-Artemisietum*)

Artemisia vulgaris

Tanacetum vulgare

Urtica dioica

Cirsium arvense

Stellaria media

Rumex obtusifolius

Erophila verna

Lamium purpureum

Cerastium fontanum

Veronica persica

Plantago lanceolata

Plantago media

Rubus fruticosus

Galium mollugo

4. Ruderalfur auf Gartenbrache

Brennessel-Flur

Urtica dioica

Cirsium arvense

Narcissus hyb.

Primula veris

5. Nitrophile Ruderalfur auf Dungplatz

Brennessel-Flur

Urtica dioica

Sambucus nigra

6. Ruderalfur auf Schotterweg

Erophila verna

Trifolium repens

C WIESEN, WEIDEN:

7. Glatthaferwiese (Arrhenateretum) mit Obstbäumen

Malus domestica

Pyrus communis

Prunus avium

8. Glatthaferwiese (Arrhenateretum) ohne Obstbäume

Cardamine pratensis

Galium mollugo

Taraxacum officinalis

Achillea millefolium

Vicia sepium

Sanguisorba minor

Heracleum sphondylium

Pimpinella major

Anthriscus sylvestris

Rumex acetosa

Plantago lanceolata

Luzula campestris

Ranunculus repens

9. Pferdekoppel mit trittfesten regenerationsfähigen Arten und Weideunkräutern

Urtica dioica

Tanacetum vulgare

Cirsium arvense

Rumex obtusifolius

Ranunculus repens

Ranunculus acris

Achillea millefolium

Plantago lanceolata

Plantago media

Galium mollugo

Trifolium repens

Taraxacum officinalis

Glechoma hederacea

Hieracium pilosella

Heracleum sphondylium

10. Pferdekoppel auf aufgeschütteter Fläche mit höherem Anteil an Ruderalfvegetation

Stellaria media

Erophila verna

Lamium purpureum

Cytisus scoparius

Tanacetum vulgare

Urtica dioica

Cirsium arvense

11. Pferdekoppel auf Lagerfläche/Ruderale Vegetation

Erophila verna
Bellis perennis
Urtica dioica
Tanacetum vulgare
Artemisia vulgaris
Lamium purpureum
Rumex obtusifolius
Cirsium arvense
Plantago lanceolata
Plantago media
Trifolium repens
Ranunculus acris
Potentilla anserina
Galium mollugo
Taraxacum officinalis

D GEHÖLZE, WALD, EINZELBÄUME:

15. Pappelreihe

Populus nigra (evt1. *X canadensis*)
ca. 130 Pappeln mit Unterwuchs aus Weißdorn, Rosen
Umfang meist = 80 cm

16. Pappelreihe

Populus nigra (evt1. *X canadensis*)
ca. 50 Pappeln mit Unterwuchs aus Weißdorn, Rosen, Birken
Umfang meist = 80 cm

17. Gehölz entlang Zaun

Crataegus spec.
Prunus avium
Prunus domestica

18. Erlengehölz entlang Böschung

Alnus glutinosa
Prunus avium
Rosa canina
Betula pendula
Salix caprea

19. Gehölz hinter Hundehütte

Betula pendula
Salix caprea
Prunus avium
Sambucus nigra
Crataegus spec.

20. Gehölzsaum entlang Böschung mit Unrat

Betula pendula
Crataegus spec.
Salix caprea
Picea abies

21. Gehölz aus Zwetschgenwildwuchs

Prunus domestica

22. Kleines Wäldchen hinter Pferdestall

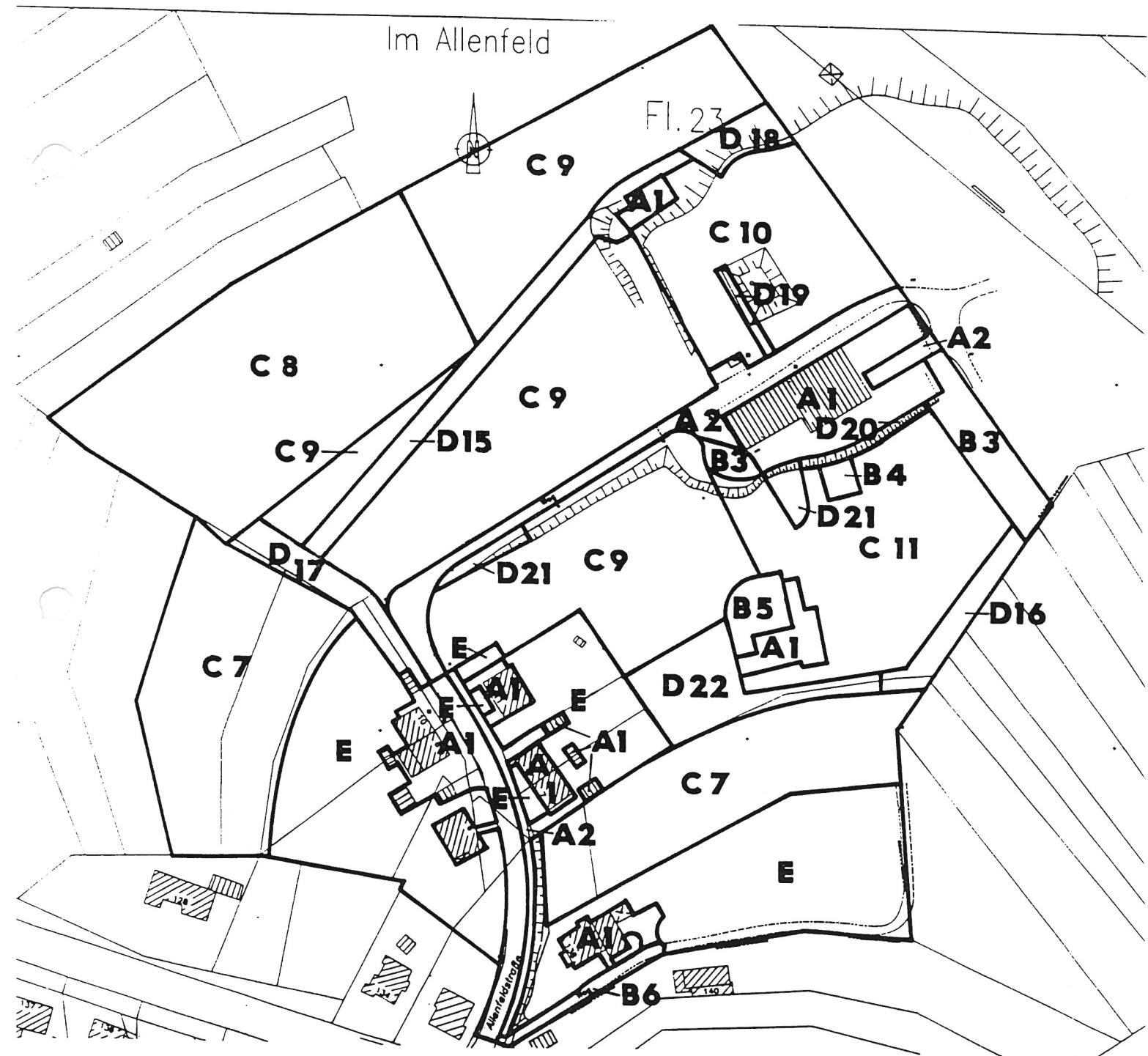
Sambucus nigra
Salix caprea
Betula pendula
Prunus domestica
Crataegus spec.
Urtica dioica
Ficaria verna
Rumex obtusifolius
Taraxacum officinalis

E GÄRTEN:

Gärten mit Nutzpflanzen, Blumenbeeten, Rasen, Wiese

BEBAUUNGSPLAN NR. 112 IM ALLENFELD

LAGE DER BIOTOPTYPEN



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

* WR, Reines Wohngebiet

gem. § 3 BauNVO

* WA, Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Reinen Wohngebiet WR

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2

BauNVO

* Wohngebäude

* Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Ausnahmsw. zulässige Anlagen

Im Reinen Wohngebiet WR

sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

sind nicht zulässig:

* Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet WR

II

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

I-II

siehe Plan

1.2.2. Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR 0,4 als Höchstgrenze Im Allgemeinen Wohngebiet WA 0,4 als Höchstgrenze siehe Plan
1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR 1,2 als Höchstgrenze Im Allgemeinen Wohngebiet WA 0,4 - 1,2 als Höchstgrenze siehe Plan
1.2.4 Höhe baul. Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNvo § 18 BauNVO	Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Oberkante Fertigfußboden EG über NN festgesetzt siehe Plan
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO	
2.1 Bauweise	Im Reinen Wohngebiet WR ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt * Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt * Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig * Es sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig
2.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 2 eingegrenzt siehe Plan * Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen od. innerh. der gesondert ausgewiesenen Flächen errichtet werden * Stellplätze und Nebenanlagen dürfen im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden
3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
4. Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	* Trafostation * Methangassstation

5.	Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	* Private Grünflächen Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 festgesetzt siehe Plan * Öffentliche Grünflächen Für Teile der öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 festgesetzt siehe Plan
6.	Flächen od. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	* gestalterische und ökologische Einbindung der Baufläche in die Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Die Artenauswahl richtet sich nach der beigefügten Pflanzliste
7.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	* Lärmschutzwall die Höhe ist als Höchstmaß über NN angegeben
8.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	* F 1 Anpflanzen von Kleinbäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro 50 m ²) Die Artenauswahl richtet sich nach der beigefügten Pflanzliste
9.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6	* In den Wohngebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig
10.	Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3	In den Allgemeinen u. Reinen Wohngebieten dürfen die Baugrundstücke eine Größe von 880 m ² nicht überschreiten

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

Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 ; 1,2

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ)

0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ)

I ; II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OKFF EG

Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ / BMZ
Bauweise	
Zahl der Wohnungen	

Nutzungsschablone

Baugrenze



Hauptfirstrichtung

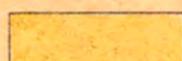
Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-
entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für
Ablagerungen



Elektrizität



Gas

Grünflächen

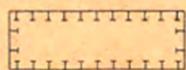
Öffentl.

Öffentliche Grünflächen

Privat

Private Grünflächen

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



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

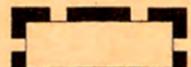
Sonstige Planzeichen



Garagen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** 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. 1130)
- * **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)
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)

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

In öffentlichen und privaten Grünflächen:

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne

2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Betula verrucosa	Birke
Populus tremula	Zitterpappel

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avallena	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenbüschel
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Abschrift Planungsrechtliche Festsetzungen BPlan Nr. 112 Allenfeld

Festsetzung Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 des BauGB

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
1.1.1	Baugebiet (Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990 BGBl I.S. 132)	Reines Wohngebiet
1.1.2	Zulässige Anlagen	gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
1.1.3	Ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
1.2	Maß der baulichen Nutzung	siehe Plan
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
1.2.2	Grundflächenzahl	siehe Plan
1.1.3	Geschossflächenzahl	siehe Plan
2.	Bauweise	
2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
2.2	Nicht überbaubare Grundstücks- flächen	siehe Plan
2.3	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
4.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	innerhalb der Baugrundstücke
10.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
11.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	siehe Plan
12.	Versorgungsflächen	siehe Plan
15.	Öffentlich und private Grünflächen	siehe Plan
20.	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	siehe Plan
	ökologische und gestalterische Einbindung der Baufläche in die Landschaft durch Anpflanzen und Pflegen von Quercus robur/ Stieleiche, Sorbus aucuparia / Eberesche, Salix caprea / Salweide, Corylus avellana / Haselnuß, Acer platanoides / Spitzahorn,	

Prunus avium / Vogelkirsche, gem. zeichnerischer Darstellung auf den jeweiligen Grundstücken.

- 25 A) Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern siehe Plan
- F1 Anpflanzen von Kleinbäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro 50 qm)
Arten: *Euonymus europaea* / Pfaffen-hut; *Sambucus racemosa* / Traubenholunder; *Acer campestre* / Feldahorn; *Carpinus betulus*/ Hainbuche; *Corylus avellana* / Haselnuß; *Crataegus monogyna* / Eingriffeliger Weißdorn.
- F2 Pro 50 qm Fläche ist 1 Pflanze anzupflanzen. Arten: *Ligustrum vulgare* / Rainweide,; *Viburnum opulus* / Wasserschneeball; *Crataegus laevigata*/ Zweigriffeliger Weißdorn; *Cornus mas* / Kornelkirsche; *Prunus spinosa* / Schlehe; *Sambucus nigra* / Schwarzer Holunder.
- 25 B) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Stäuchern siehe Plan

PLANZEICHENERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMASS §9 BAUGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
(GEMASS §9 ABS. 7 BAUGB)

ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 111 BAUGEBIET REINES WOHNGEBIET

WR

ZU 12 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE) 11

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 1,2

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

ZU 2 BAUWEISE

ZU 21 UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

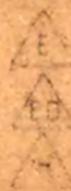
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FIRSTRICHTUNG

0



— — — — —

1 →

ZU 10 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND



ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRS-
BERUHIGTER BEREICH)



ZU 12 VERSORGUNGSFLACHEN



TRAFOSTATION

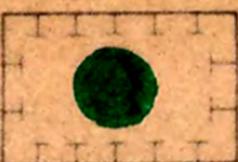
ZU 15 GRÜNFLÄCHEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ZU 20 MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG



VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZU 25 b FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE



ERHALTUNG VON BAUMEN, STRAUCHERN

UND SONSTIGER VEGETATION

(POPULUS NIGRA, WEISSDORN, ROSEN)

ZU 25 a FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE



BEPFLANZUNG

SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER



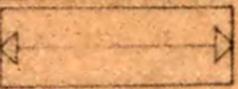
NÜTZUNG UND DES MASSES DER

BAULICHEN NUTZUNG

BESTEHENDE GEBAUDE



GEPLANTE GEBAUDE



ZU BESEITIGENDE GEBAUDE



Bebauungsplan Nr. 112 Im Allenfeld

Rechtsgrundlagen

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1988 (BGBI I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Eignungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11 Januar 1993 (BGBI. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI I.S. 466).
- * Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBI. I. S.622)
- * das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBI. I. S. 466)
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 (BGBI. I. S. 466)
- * das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März 1987 (BGBI. I. S. 889) ergänzt durch Artikel 6 des UVP – Gesetzes vom Februar 1990 (BGBI . I. Nr. 6 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I. S 466)
- * das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes – Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBI. I. S. 880) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26 August 1992 (BGBI I.S. 1564); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I. S. 466)
- * die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I. 1191 S. 58)
- * die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988 S. 1373)
- * der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 4. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993, (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993 , S. 422)

- * das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346) ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, 1993, S. 482)
- * das Bundesberggesetz (BBergG) in der Fassung vom 13.08.1980 (BGBI. I. S. 1310)
- * das Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WoBau-ErlG) vom 17.Mai 1990 (BGBI. I. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I. S. 466)