

**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 Lärmbelastigungen 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 abgknickten 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 Fläche 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 tagesnahe 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 m<sup>2</sup> 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 Angebot 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 Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Reaktivierung der durch die Montankrise brachgefallenen Fläche der ehemaligen Wetterschachanlage 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 Stadtentwicklungspolitik 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. Kommunalen 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 Northwestseite der 1. Erschließungsstraße ist eine 2-geschossige Doppel- bzw. Reihenhausbauung (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 Ergänzungslebensräumen 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 Stadtentwicklungspolitik 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-Erleichterungsgesetzes 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. Ruderalflur 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. Ruderalflur auf Gartenbrache

Brennessel-Flur

Urtica dioica

Cirsium arvense

Narcissus hyb.

Primula veris

##### 5. Nitrophile Ruderalflur auf Dungplatz

Brennessel-Flur

Urtica dioica

Sambucus nigra

##### 6. Ruderalflur 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 Ruderalvegetation

Stellaria media  
Erophila verna  
Lamium purpureum  
Cytisus scoparius  
Tanacetum vulgare  
Urtica dioica

Cirsium arvense

11. Pferdekoppel auf Lagerfläche/Ruderalvegetation

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 (evtl. X canadensis)  
ca. 130 Pappeln mit Unterwuchs aus Weißdorn, Rosen  
Umfang meist = 80 cm

16. Pappelreihe

Populus nigra (evtl. 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

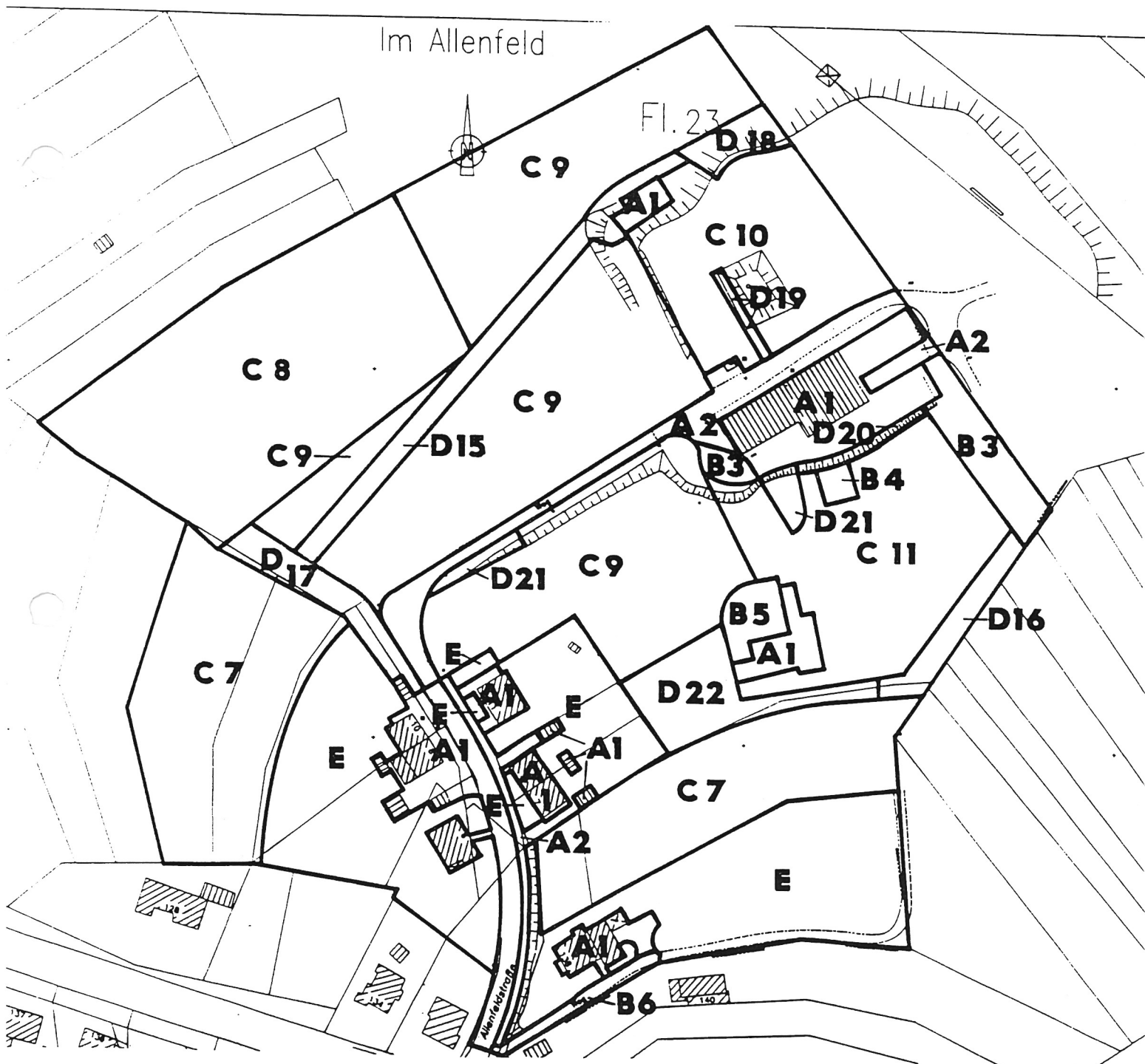
**E GÄRTEN:**

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



<b>1.2.2. Grundflächenzahl GRZ</b> § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	<b>Im Reinen Wohngebiet WR</b> 0,4 als Höchstgrenze <b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b> 0,4 als Höchstgrenze siehe Plan
<b>1.2.3. Geschößflächenzahl GFZ</b> § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO	<b>Im Reinen Wohngebiet WR</b> 1,2 als Höchstgrenze <b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b> 0,4 - 1,2 als Höchstgrenze siehe Plan
<b>1.2.4. Höhe baul. Anlagen</b> § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 BauNVO	<b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b> ist die Oberkante Fertigfußboden EG über NN festgesetzt siehe Plan
<b>2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO	
<b>2.1 Bauweise</b>	<b>Im Reinen Wohngebiet WR</b> ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt * Es sind nur Einzel- und Doppel- häuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig  <b>Im Allgemeinen Wohngebiet WA</b> ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt * Es sind nur Einzel- und Doppel- häuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig * Es sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig
<b>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen</b> § 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 über- baubaren Flächen od. innerh. der geson- dert ausgewiesenen Flächen errichtet werden * Stellplätze und Nebenanlagen dürfen im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden
<b>3. Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrs- beruhigter Bereich)
<b>4. Ver- und Entsorgungsanlagen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	* Trafostation * Methangasstation



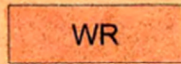
- |   |   |
|---|---|
| <p><b>5. Öffentliche und private Grünflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>  | <p>* Private Grünflächen<br/>Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 festgesetzt<br/>siehe Plan</p> <p>* Öffentliche Grünflächen<br/>Für Teile der öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 festgesetzt<br/>siehe Plan</p> |
| <p><b>6. Flächen od. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>   | <p>* gestalterische und ökologische Einbindung der Baufläche in die Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern<br/>Die Artenauswahl richtet sich nach der beigefügten Pflanzliste</p>   |
| <p><b>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</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> | <p>* Lärmschutzwall<br/>die Höhe ist als Höchstmaß über NN angegeben</p>  |
| <p><b>8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>  | <p>* F 1<br/>Anpflanzen von Kleinbäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro 50 m<sup>2</sup>)<br/>Die Artenauswahl richtet sich nach der beigefügten Pflanzliste</p>  |
| <p><b>9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 6</p>  | <p>*In den Wohngebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig</p>   |
| <p><b>10. Größe der Baugrundstücke</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 3</p>   | <p>In den Allgemeinen u. Reinen Wohngebieten dürfen die Baugrundstücke eine Größe von 880 m<sup>2</sup> nicht überschreiten</p>   |



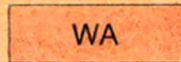
# Planzeichenerläuterung

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

### Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 ; 1,2  
0,4  
I ; II  
OKFF EG

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ)  
Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen

### Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o

Offene Bauweise



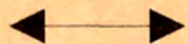
nur Einzelhäuser zulässig

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

Nutzungsschablone



Baugrenze



Hauptfistrichtung

### Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**



Elektrizität



Gas



## Grünflächen

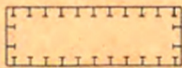


Öffentliche Grünflächen



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

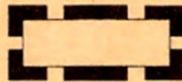
## Sonstige Planzeichen



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 - BImSchG)** 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	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus exelsior	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
Coryllus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum 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<br>(Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990<br>BGBl I.S. 132)   | Reines Wohngebiet               |
| 1.1.2 | Zulässige Anlagen   | gemäß § 3 Abs. 2<br>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-<br>flächen   | siehe Plan                      |
| 2.3   | Stellung der baulichen Anlagen  | siehe Plan                      |
| 4.    | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund an-<br>derer Vorschriften für die Nutzung von Grund-<br>stücken erforderlich sind  |                                 |
| 4.2   | Flächen für Stellplätze und Garagen   | innerhalb der<br>Baugrundstücke |
| 10.   | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten<br>sind und ihre Nutzung   | siehe Plan                      |
| 11.   | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen<br>besonderer Zweckbestimmung   | siehe Plan                      |
| 12.   | Versorgungsflächen  | siehe Plan                      |
| 15.   | Öffentlich und private Grünflächen  | siehe Plan                      |
| 20.   | Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und<br>Landschaft   | siehe Plan                      |
|       | ökologische und gestalterische Einbindung<br>der Baufläche in die Landschaft durch An-<br>pflanzen und Pflegen von Quercus robur/<br>Stieleiche, Sorbus aucuparia / Eberesche,<br>Salix caprea / Salweide, Corylus avellana /<br>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* / Pfaffenhut; *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

# PLANZEICHENERLAUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 BAUGB

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



ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 111 BAUGEBIET REINES WOHN- GEBIET

WR

ZU 12 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE) 11

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 1.2

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

ZU 2 BAUWEISE

ZU 21 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
 BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

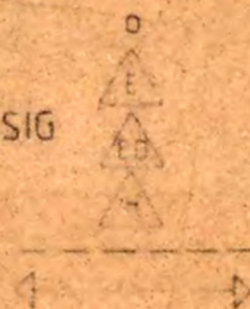
NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FIRSTRICHTUNG



ZU 10 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG  
FREIZUHALTEN SIND



ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER  
 ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRS-

BERUHIGTER BEREICH)





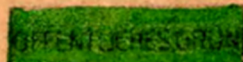
ZU 12      VERSORGUNGSFLACHEN

TRAFOSTATION

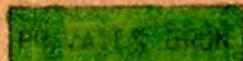


ZU 15      GRÜNFLACHEN

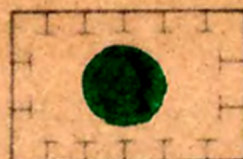
OFFENTLICHE GRÜNFLACHEN



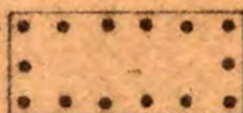
PRIVATE GRÜNFLACHEN



ZU 20      MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT



ZU 25 b      FLACHEN MIT BINDUNG FÜR DIE  
ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN  
UND SONSTIGER VEGETATION  
(POPULUS NIGRA, WEISSDORN, ROSEN)

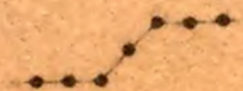


ZU 25 a      FLACHEN MIT BINDUNG FÜR DIE  
BEPFLANZUNG



SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG 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 ( BGBl 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 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11 Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I.S. 466).
- \* Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S.622)
- \* das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland ( Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ) vom 22.April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- \* die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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)
- \* das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März 1987 (BGBl. I. S. 889) ergänzt durch Artikel 6 des UVP – Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl . I. Nr. 6 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 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 (BGBl. I. S. 880) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26 August 1992 (BGBl I.S. 1564); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- \* die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (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 (BGBl. I. S. 1310)
- \* das Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WoBau-ErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)