

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113
Kirchhofswiesen in Neunkirchen, Stadtteil Hangard

1. Entwicklung der Bebauungsplanaufstellung

Die Baustellenkapazität in den Baugebieten des Stadtteiles Hangard ist fast erschöpft. Die in den letzten Jahren unvermittelt anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Stadtteil macht eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Aus stadtplanerischen Erwägungen bietet sich das Gelände hinter dem Grundschulbereich für eine Überplanung an. Diese geringfügige Erweiterung der Ortslage durch Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,25 ha dient der Deckung der im Rahmen der Eigenentwicklung vorhandenen Nachfrage von Wohnbauland im Stadtteil Hangard (Wohneinheitenbilanzierung, siehe Anlage 1). Durch den vorgesehenen Flächenzuschnitt, der sich an der vorhandenen Topographie orientiert, wird eine Arrondierung der Ortslage erreicht.

Aus Zeitminimierungsgründen wurde die Nutzungsänderung der zu überplanenden Fläche 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. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch voraussichtlich vor dem Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen, so dass der Bebauungsplan der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedarf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das in Rede stehende Gebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat nunmehr in seiner Sitzung am 26.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Gebiet, welches überplant werden soll, liegt zwischen der Jean-Mathieu-Straße und der Straße Zum Zimmermannsfels, in Verlängerung der Bebauung der Pastor-Seibert-Straße. Dieser Bereich soll sich durch Umplanung zu wohnbaulicher Nutzung in stadtegalterischer Hinsicht positiv entwickeln. Der Entwurf sieht vor, daß der zu überplanende Bereich durch die Verlängerung der Pastor-Seibert-Straße erschlossen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Wohnbebauung zur Arrondierung der Ortslage zu schaffen.

In diesem Zusammenhang sollen die bereits bebauten Flächen östlich entlang der Straße Zum Zimmermannsfels sowie die Gemeinbedarfsflächen von Kirche und Schule ebenfalls einer planungsrechtlichen Regelung unterstellt werden.

3. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Hangard, angrenzend an die bebaute Ortslage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes Gemarkung Hangard, Flur 1, Flurstück Nr. 325/3 mit der Straßenachse Zum Zimmermannsfels Flurstück Nr. 322/13 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in Ostrichtung entlang der Nordgrenze des Flurstückes Nr. 325/3 bis zu dessen östlichem Schnittpunkt mit der Westgrenze des Flurstückes Nr. 334/11. Am letztgenannten Schnittpunkt knickt der Geltungsbereich ab und verläuft entlang den Grenzen des Flurstückes Nr. 334/11 zuerst in Richtung Norden, dann abschwinkend in östlicher Richtung, danach in nördlicher Richtung, dann weiter mehrmals abknickend in östlicher und südlicher Richtung immer entlang der äußeren Grenze des Flurstücks Nr. 334/11 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 311/3. Von hier verläuft der Geltungsbereich abknickend in östlicher Richtung, danach abschwinkend weiter bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 309. Danach schwenkt der Geltungsbereich nach Osten ab bis zur Ostgrenze des Flurstückes Nr. 309, gleichzeitig Flurgrenze. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft nunmehr weiter entlang den Ostgrenzen der Flurstücke Nrn. 309 und 308 (gleichzeitig Flurgrenze) bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 308. Hier verläuft die Grenze weiter entlang der Nordgrenze des Flurstückes Gemarkung Hangard, Flur 2, Nr. 82 bis zum östlichsten Eckpunkt des letztgenannten Flurstückes. Danach knickt der Geltungsbereich in südlicher Richtung ab und verläuft entlang den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 82 und 81 bis zum südöstlichsten Eckpunkt des letztgenannten Flurstückes. Von diesem Eckpunkt schwenkt die Grenze in Richtung Westen ab und verläuft entlang den Südgrenzen der Flurstücke Nrn. 81, 343/80 und 79 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 79, gleichzeitig Flurgrenze. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft nun entlang der Flurgrenze, gleichzeitig der Ostgrenze des Flurstückes Gemarkung Hangard, Flur 1, Flurstück Nr. 298/7, bis zur Südostecke des vorgenannten Flurstückes. Hier knickt der Geltungsbereich in Richtung Westen ab und verläuft entlang der Südgrenze des Flurstückes Nr. 298/7 bis zu dessen südwestlichen Eckpunkt, danach weiter in der Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zum Schnittpunkt mit der Straßenachse der Straße Zum Zimmermannsfels Flurstück Nr. 322/13. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwenkt danach in nördlicher Richtung ab und verläuft entlang der vorgenannten Straßenachse weiter bis zum Ausgangspunkt.

4. Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Verlängerung der Pastor-Seibert-Straße. Das System der inneren Erschließung wurde der Örtlichkeit sowie den heutigen Planungsanforderungen angepaßt. Die Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Straßenquerschnitt ist so geplant, dass der Anteil der versiegelten Flächen auf das Notwendigste beschränkt wird. Das künftige Wohngebiet wird mit Elektro und Wasser versorgt. Die anfallenden Abwässer werden über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal dem Ortsnetz zugeführt.

5. Bauliche Nutzung und planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den neuzubebauenden Flächen im Planungsbereich werden in Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur sowie die bauliche Struktur des Umfeldes im wesentlichen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

5.1.1. **Baugebiet**

Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO

5.1.2. **Zulässige Anlagen**

Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

5.1.3. **Nicht zulässige Anlagen**

Anlagen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil der Festsetzungen im Erweiterungsbereich und demzufolge nicht zulässig.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

5.2.1. **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** II u. III

Für die Neubebauung ist eine max. 2-geschossige, für die vorhandene Bebauung entlang der Ostseite der Straße Zum Zimmermannsfels ist eine max. 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

5.2.2. **Grundflächenzahl** GRZ = 0,4

Überschreitungen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Höchstens 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

5.2.3. **Geschoßflächenzahl** GFZ = 1,2

5.3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

Auf den neuzubebauenden Flächen des Erweiterungsbereiches ist nur Einzelhausbebauung in offener Bauweise zulässig. Die bestehenden Wohnhäuser in der Straße Zum Zimmermannsfels sind als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

6. Altlasten, Altablagerungen

Im gesamten Plangebiet sind Altlasten und Altablagerungen nicht bekannt.

7. Ziel der Bebauungsplanänderung und wesentliche Auswirkungen

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen, für die im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen ein dringender Bedarf besteht.

Dabei gilt es, alle planungsrelevanten Belange zu berücksichtigen, im vorliegenden Falle in besonderem Maße die Belange des Wohnens und des Naturhaushaltes.

Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Freifläche des Plangebietes hat die Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Potentials zur Folge, hervorgerufen durch einen Eingriff in Boden, Wasserhaushalt, Klima, Natur und Landschaft. Der Eingriff wird im wesentlichen durch Versiegelung von Bodenflächen, Verringerung der Grundwasserbildung und Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen verursacht.

8. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG sind im Bebauungsplan Regelungen für den Eingriffsausgleich zu treffen.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisstadt Neunkirchen zunächst eine Aufnahme der Vegetationstypen im Plangebiet durchführen lassen (siehe Anlage 2). Erst durch diese Bestandsaufnahme war es möglich, evtl. auftretende Eingriffsfolgen zu erkennen.

Bei der Gegenüberstellung und Gewichtung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung - dringend notwendige Schaffung von Wohnbauflächen - und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Freiflächen gegen den zu erwartenden Eingriffsumfang hat sich gezeigt, dass der geplante Eingriff als vertretbar einzuschätzen ist.

Der Geltungsbereich des gesamten Plangebietes umfaßt eine Fläche von annähernd 5,00 ha. Davon sind ca. 14 % versiegelt, ca. 80 % Grünland und ca. 6 % Wald. Unter der Annahme, daß in den neuen Baugebieten die höchstzulässigen 40 % der Baugrundstücksflächen tatsächlich bebaut werden, wird sich bei Realisierung der Planung der Nutzungsanteil verschieben. Demnach wird sich der An-

teil der versiegelten Flächen auf ca. 28 % der Planungsfläche erhöhen und die Grünlandanteile werden sich auf ca. 66 % vermindern bei gleichbleibenden Waldanteilen von ca. 6 %.

Im Bestreben, den Eingriff sachgerecht zu bewerten und auf ein Mindestmaß zu begrenzen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen zu folgender Eingriffs-Ausgleichsregelung entschlossen:

- Umweltpotential Boden

Die Ausweisung neuer Bauflächen führt zwangsläufig zur Versiegelung des Bodens.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 wird die bauliche Nutzung und die damit verbundene Bodenversiegelung auf höchstens 40 % der Flächen der Baugrundstücke begrenzt.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das ökologische Gefüge wurden darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die Überschreitungen der festgesetzten GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO nicht zulassen.

Als Eingriffs-Ausgleich wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 SNG festgesetzt, daß die nichtüberbaubaren Flächen (60 % der Baugrundstücksflächen) zu bepflanzen sind.

- Umweltpotential Wasser

Durch die unvermeidbare Bodenversiegelung werden die Versickerungsflächen verringert und damit die Grundwasserbildung behindert.

Im Bestreben, die negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt weitestgehend zu begrenzen, wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze nur in wasserdurchlässigem Ausbau angelegt werden dürfen. Darüber hinaus kommt der Eingriffsminimierung die Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit der ein gewisser Wasserspeicherungseffekt erzielt werden kann, entgegen.

- Umweltpotential Klima

Der Verlust bisher unbebauter Freiflächen kann sich nachteilig auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken. Der Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse soll durch grünordnerische Maßnahmen entgegengewirkt werden. Insbesondere die geforderte Bepflanzung der nichtbebaubaren Grundstücksflächen wird erfahrungsgemäß dazu beitragen.

- Umweltpotential Natur und Landschaft

Von der künftigen Bebauung des Plangebietes sind keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen betroffen. Von den vorhandenen Vegetationstypen (siehe beigefügte Bestandsaufnahme) gehen Teile von Mähwiesenflächen, eines Nadelholzsaumes und verschiedene Einzelbäume verloren. Der Verlust dieser Ergänzungslebensräume läßt sich jedoch nicht ausschließen. Die vorgesehenen

Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sollen eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in das vorhandene Ortsbild bewirken und gleichzeitig die entstehenden Eingriffe weitgehend ausgleichen.

Darüber hinaus sollen durch Festsetzung verschiedener Einzelmaßnahmen die verbleibenden Grünflächen hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung und Leistungsfähigkeit aufgewertet werden.

Insgesamt betrachtet ist eine wesentliche Schwächung der Umwelt-potentiale in diesem Bereich nicht zu erwarten, da auch in der näheren Umgebung ausreichend Flächen mit ähnlichen oder besseren ökologischen Bedingungen vorhanden sind.

9. Abwägung

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

So waren insbesondere die Belange der Bevölkerung und ihres Wohnbedarfes sowie die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaft zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch die Umnutzung der Freiflächen im Bereich Kirchhofswiesen eine Ergänzung der vorhandenen Baustruktur sowie eine Arrondierung der Ortslage erreicht werden. Dadurch sollen künftig Eingriffe in Struktur und Maßstab dieses Stadtteilrandbereiches vermieden werden.

Den in Punkt 8 aufgezeigten negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wird durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf einer Gesamtfläche von rd. 0,9 ha entgegengewirkt. Da es sich nicht um eine unwiderrufliche Zerstörung äußerst wertvoller Lebensgemeinschaften handelt, ist die Inanspruchnahme der Freiflächen in der vorgesehenen Größenordnung als vertretbar anzusehen.

Bei der Planung galt es, zum einen die für diesen Bereich günstigste Bauweise zu finden, zum anderen die geplante Neubebauung an die vorhandene Bausubstanz anzugleichen.

Im vorliegenden Fall wird entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik der Kreisstadt Neunkirchen, die Bereitstellung von Bauland bedarfsgerecht und kostengünstig bereitzustellen, verfahren. Die Erschließung dieses Geländes soll u.a. dazu beitragen, die zur Zeit nicht zu befriedigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest zum Teil abdecken zu können.

Im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen ist in den letzten Jahren eine deutliche Knappheit an Wohnbauland erkennbar geworden. Dies zeigt sich insbesondere an der deutlich angestiegenen Zahl von Bewerbern für Baugrundstücke. Die Zahl der Bewerber für städti-

sche Wohngrundstücke ist inzwischen auf mehr als Dreihundert angewachsen, die Bewerber am freien Grundstücksmarkt sind dabei nicht berücksichtigt.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist für die Kreisstadt Neunkirchen ein hohes stadtentwicklungspolitisches Ziel. Von daher ist die Kreisstadt Neunkirchen bemüht, auch kleinere zusammenhängende Flächen zu nutzen, insbesondere auch Arrondierungsflächen. Damit soll erreicht werden, daß vor Inanspruchnahme von Freiflächen im angrenzenden Außenbereich bisher unbebaute Flächen, die der Innerortslage zuzuordnen sind, bebaut werden.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Berücksichtigung aller planungsrelevanter Aspekte und deren Abwägung untereinander der Auffassung, eine Lösung gefunden zu haben, bei der die Belange der Wohnbevölkerung, wie auch die Belange des Naturhaushaltes ausreichend Berücksichtigung finden.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung notwendig.

11. Kosten

Für die Baureifmachung, Erschließung und landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen sind Kosten in Höhe von 500.000,00 DM zu erwarten.

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

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 3 BauNVO

* Wohngebäude

* Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale und gesundheitl. Zwecke

1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

* Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig

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 BauNVO

* II (I+S)/III als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 BauNVO

§§ 17 u. 19 BauNVO

* 0,4 als Höchstgrenze

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind Überschreitungen unzulässig

siehe Plan

1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 BauNVO

§§ 17 u. 20 BauNVO

* 1,2 als Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

* offen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

* Einzelhäuser

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

* Doppelhäuser

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

siehe Plan

- | | | |
|----|--|---|
| 3. | Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Baugrenzen
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan |
| 4. | Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Hauptfirstrichtung
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan |
| 5. | Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig

siehe Plan |
| 6. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | * Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig |
| 7. | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich

siehe Plan |
| 8. | Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB | Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

siehe Plan |
| 9. | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | * Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 SNG sind alle nicht bebauten Flächen einzugrünen. Darüberhinaus sind je Baugrundstück ein standortgerechter Hochstamm, StU 12 bis 14 cm und 3 Sträucher zu pflanzen. Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
Bäume und Sträucher sind nach der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste auszuwählen.
Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern umzusetzen.
Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze sind in wasserdurchlässigem Ausbau herzustellen. |

10. Flächen zum Anpflanzen
und mit Bindung zur Er-
haltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

* F1 und F2 :
Auf den festgesetzten privaten Grün-
flächen östlich bzw. südlich des
Schulhofes bzw. der Kirche ist die
vorhandene Vegetation zu erhalten
und entsprechend der Pflanzliste im
Bestand zu ergänzen, so daß ein
mindestens 3 m breiter Grünstreifen
entsteht, der eine akustische und
optische Abschirmung zwischen
Schulhof und Wohngebiet (F1) bzw.
KiSpi und Kirche (F2) bewirkt.

* F3 :
Auf der festgesetzten privaten Grün-
fläche am östlichen Rand des Plan-
gebietes ist die vorhandene Vege-
tation (Streuobstwiesen) zu erhalten
und mit den in der Pflanzliste ge-
nannten heimischen Obstbaumsorten
zu ergänzen.

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 excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirche
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 Vogelbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

3. Hecken

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

4. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Coryllus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum Vulgare	Liguster

5. Klettergewächse

Celastratus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricus- pidata "Veitchii"	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis ciagnetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Lyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Planzeichenerläuterung

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

WR

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

2 Wo
1,2
0,4
II (I+S), III

Höchstzahl der Wohnungen
Geschoßflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Nutzungsschablone



Baugrenze



Hauptfährstrichtung



Gemeinbedarfsflächen



Schule



Kirche



Kindergarten

Verkehrsflächen



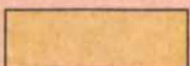
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



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



Elektrizität

Öffentl.

Privat



Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft



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

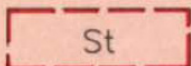


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

* Kriegsmunition

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

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

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)
- * **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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- * **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)