

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 Wohnbau land 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 Wohnbau land 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 stadtgestalterischer 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 abschwenkend 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 abschwenkend 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 Eingriffssfolgen zu erkennen.

Bei der Gegenüberstellung und Gewichtung der stadtentwicklungs-politischen 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 Ge- füge wurden darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die Über- schreitungen 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 Grundwasser- haushalt weitestgehend zu begrenzen, wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze nur in wasser durchlässigem 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 Ergänzungsbereiche 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 Umweltpotentiale 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 anzugeleichen.

Im vorliegenden Fall wird entsprechend den Leitlinien der Stadtentwicklungsrichtlinie 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 Bebauungs-
planes 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

* 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

* 1,2 als Höchstgrenze

§§ 17 u. 20 BauNVO

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 einzugründen. Darüberhinaus sind je Baugrundstück ein standortgerechter Hochstamm, StU 12 bis 14 cm und 3 Sträucher zu pflanzen. Wiesenflächen sind mit Landschaftsräsen 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

* F1 und F2 : Auf den festgesetzten privaten Grünflächen 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 Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes ist die vorhandene Vegetation (Streuobstwiesen) zu erhalten und mit den in der Pflanzliste genannten heimischen Obstbaumsorten zu ergänzen.

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Juglans regia</i>	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)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Vogelbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

3. Hecken

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

4. Sträucher

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

5. Klettergewächse

<i>Celestratus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>	Wilder Wein
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Vitis ciognetiae</i>	Scharlachwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Lyzinie
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

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

Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

2 Wo	Höchstzahl der Wohnungen
1,2	Geschoßflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß
II (I+S), III	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

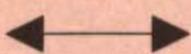


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Nutzungsschablone

Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarfsflächen



Schule



Kirche



Kindergarten

Verkehrsflächen



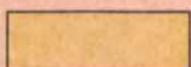
Straßenverkehrsflächen



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

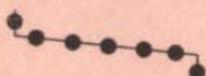
Sonstige Planzeichen

St

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)