

Bebauungsplan Nr. 125

Marktstraße/Brunnenstraße

Geltungsbereich M 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB- i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – 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

gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

* MI, Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

sind nicht zulässig

1. Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6
2. Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7
3. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Mischgebiet MI

III - IV als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§§ 17 und 19 BauNVO

Im Mischgebiet MI

0,6 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
§§ 17 und 20 BauNVO

Im Mischgebiet MI

1,2 als Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

geschlossen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen

gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

- | | |
|---|---|
| <p>3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> | <p>siehe Plan</p> |
| <p>4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p> | <p>siehe Plan</p> |
| <p>5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO</p> | <p>siehe Plan</p> |
| <p>6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> | <p>Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5203
Bauschlosserei Wagner, danach „Schlecker Markt“ - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5039
Malerbetrieb Dreher, danach Leiter Wagner - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5222
Schreinerei Wagner, danach Leiter Wagner - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5047
Schreinerei Eisenbeis, danach Elektro Kirsch - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5077
Lackgroßhandel Henkel, danach „Budget Autovermietung“ - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5168
Malerbetrieb Sauer, danach Abriss und Parkplatz <p>Aktuell ist kein Handlungsbedarf gegeben.
Erst bei einer Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung in z.B. Wohnraum (empfindlicher Nutzung gemäß Bundes-Bodenschutz-Gesetz) ist eine bodengutachterliche Überprüfung zur Zulässigkeit der Folgenutzung erforderlich.</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB</p> | <p>siehe Plan</p> |

Hinweise

*** Kriegsmunition**

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

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

*** Sanierungsgebiete**

Das Plangebiet liegt z.T. im Sanierungsgebiet Oberer Markt und z.T. im Sanierungsgebiet Innenstadt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB- i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – 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

gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

* MI, Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

Im Mischbiet MI

sind nicht zulässig

1. Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6
2. Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7
3. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Mischgebiet MI

III - IV als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§§ 17 und 19 BauNVO

Im Mischgebiet MI

0,6 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
§§ 17 und 20 BauNVO

Im Mischgebiet MI

1,2 als Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

geschlossen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen

gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

- | | | |
|----|---|---|
| 3. | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | siehe Plan |
| 4. | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB | siehe Plan |
| 5. | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO | siehe Plan |
| 6. | Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB | <p>Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5203
Bauschlosserei Wagner, danach „Schlecker Markt“ - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5039
Malerbetrieb Dreher, danach Leiter Wagner - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5222
Schreinerei Wagner, danach Leiter Wagner - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5047
Schreinerei Eisenbeis, danach Elektro Kirsch - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5077
Lackgroßhandel Henkel, danach „Budget Autovermietung“ - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5168
Malerbetrieb Sauer, danach Abriss und Parkplatz <p>Aktuell ist kein Handlungsbedarf gegeben.
Erst bei einer Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung in z.B. Wohnraum (empfindlicher Nutzung gemäß Bundes-Bodenschutz-Gesetz) ist eine bodengutachterliche Überprüfung zur Zulässigkeit der Folgenutzung erforderlich.</p> <p>siehe Plan</p> |
| 7. | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB | siehe Plan |

Hinweise

* Kriegsmunition

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

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

* Sanierungsgebiete

Das Plangebiet liegt z.T. im Sanierungsgebiet Oberer Markt und z.T. im Sanierungsgebiet Innenstadt

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

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ)

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

g

geschlossene Bauweise

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

Nutzungsschablone



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

NK 5038

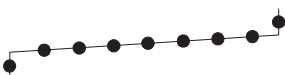
Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarIUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S.3)

***Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i. V. m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1215)

***Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** Art 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1374)

***Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPLG)** Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2599)

***das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i. V. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2393)

***das Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 822)

***Bundeswaldgesetz** vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

*** Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)**, Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

*** Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S.969), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen (Verwaltungsstrukturenreformgesetz VSRG) vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Rechtsgrundlagen

***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509)

***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 sowie Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)

***Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

***Bundesbodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)

***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749)

***Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I, S. 2827, 2839)

***Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I. S. 632)

***Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** Art 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

***Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2588)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am **29.05.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Marktstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.06.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit **vom 09.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015** während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr sowie Freitags von 9:00 – 12:00 Uhr öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am **28.10.2015** durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **04.11.2015** von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB). Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am **02.03.2016** die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mit Schreiben von denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Marktstraße“ wurde in der Sitzung am **02.03.2016** vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung.

Neunkirchen, den

(Fried)
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 125 „Marktstraße“ in seinen Festsetzungen und planerischen Darstellungen mit dem Beschluss des Stadtrates vom **02.03.2016** übereinstimmt.

Neunkirchen, den

(Fried)
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 „Marktstraße“ sowie die Stelle, bei welcher der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am **23.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 125 „Marktstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Neunkirchen, den
(Fried)
Oberbürgermeister