

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.
57 Flurweg-Turmstraße in Neunkirchen-Münchwies

1. Entwicklung der Planaufstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 57 Flurweg-Turmstraße wurde vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 23.09.1981 als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung durch den Minister für Umwelt ist er seit dem 23.12.1981 rechtsverbindlich.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung:

Die fortschreitende Erschließung des Wohnbaugebietes macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung betrifft lediglich den vorgesehenen Ausbaustandard der Erschließungsstraßen.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Die Bebauungsplanänderung betrifft alle öffentlichen Straßenflächen mit Ausnahme der Kirchstraße, der Turmstraße, der Straße Oben am Godtal und der Straße Zum Adelsbrunnen, die bereits fertig ausgebaut sind.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Kommunalen Abfallentsorgungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
7. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen

8. Minister der Finanzen, Saarbrücken
9. Staatliches Straßenbauamt, Neunkirchen
10. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
11. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
12. Jugendamt, im Hause
13. Der Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, Ottweiler
14. Minister für Kultur und Wissenschaft, Saarbrücken
15. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
16. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
17. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Saarbrücken
18. Fernmeldeamt, PIH, Saarbrücken
19. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
20. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
21. VSE, Saarbrücken.
22. RWE Energie AG, Essen
23. Minister für Umwelt, Saarbrücken
24. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, Ottweiler
25. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
26. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
27. Umlegungsstelle, im Hause
28. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
29. Der Landrat, Untere Wasserbehörde, Ottweiler
30. Abt. für Tiefbau, im Hause
31. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken
32. Minister des Innern, Abt. B (Kampfmittelräumdienst), Saarbrücken

5. Erschließung

Der Bebauungsplan weist die Straßen allgemein als öffentliche Verkehrsflächen aus. Um jedoch eine zeitgemäße Form der Erschließung zu ermöglichen, sollen die noch nicht fertig ausgebauten Straßen in Form verkehrsberuhigter Bereiche gestaltet werden. Die Verkehrsberuhigung zielt darauf ab, durch verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen ein dem Charakter des Wohngebietes angepaßtes Verkehrsverhalten zu fördern. Gleichzeitig soll eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

6. Abwägung:

Da durch die Änderung lediglich ein anderer Ausbaustandard der bereits vorhandenen Straßenflächen ermöglicht werden soll, ist eine negative Beeinflussung der verschiedenen Umweltpotentiale nicht zu erwarten. Es ist sogar wahrscheinlich, daß durch den Einbau von Pflanzinseln und Verbundsteinpflaster anstatt einer großflächigen Asphaltierung die Versiegelung des Bodens verringert und das Kleinklima damit positiv beeinflußt wird.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen ist.


(Decker)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Flurweg-Turmstraße im Orts-
teil Münchwies

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Bereits im Jahre 1972 beabsichtigte die damals selbständige Gemeinde Münchwies im Bereich Flurweg-Turmstraße die Schaffung von 130 Baugrundstücken. Dies wurde von der Landesplanung abgelehnt, da wegen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde lediglich ein Bedarf von 30 - 35 Baustellen nachgewiesen werden konnte.

Am 13.6.1975 wurde vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes Flurweg-Turmstraße im neu hinzugekommenen Ortsteil Münchwies beschlossen. Der Beschluß wurde gefasst, um die große Baulandnachfrage aus der Neunkircher Bevölkerung decken zu können und damit den starken Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie gleichzeitig den Bau einer psychosomatischen Klinik am Südwesthang des Höcherberges zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich umfasste seinerzeit das Gebiet zwischen Friedhofstraße und Kirchstraße bis hin zum heutigen Standort des Reha-Zentrums.

Das Aufstellungsverfahren musste jedoch im Frühstadium der Planung eingestellt werden, da ein wirksamer Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Neunkirchens nach der Gebiets- und Verwaltungsreform noch fehlte. Ebenso konnten zwingende Gründe nach § 8 Abs.2 BBauG für den damals vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner zu großen Zahl an Baustellen nicht geltend gemacht werden.

Am 22.6.1979 erlangte der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen Wirksamkeit, so daß das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan fortgesetzt werden konnte.

Im Flächennutzungsplan war die Fläche für das geplante Neubaugebiet entsprechend den Forderungen des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen reduziert worden. Durch Beschluß des Stadtrates vom 27.8.1980 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flurweg-Turmstraße wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achse der Friedhofstraße mit der gedachten Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Münchwies, Flur 2, Nr. 204/7. Von diesem Punkt in westlicher Richtung entlang der Achsen der Friedhofstraße und der Lautenbacher Straße bis zur verlängerten nördlichen Grenze des Flurstückes 151/1. Der Geltungsbereich verläuft weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 151/1 bis zur Achse der Kirchstraße. Von hier aus in nördlicher Richtung entlang der Achse der Kirchstraße bis zum Schnittpunkt der Achse der Kirchstraße mit der verlängerten westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 18. Von dem zuletzt genannten Punkt verläuft die Grenze des Geltungsbereiches weiter in nordwestlicher Richtung entlang der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 18, 120/18, 18/5 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 88/24. Von dem zuletzt genannten Punkt verläuft der Geltungsbereich weiter in südlicher Richtung entlang den östlichen Grenzen der Flurstücke 88/24, 23, 22, 21, 157/20, 18/5, 120/18, 18, das Flurstück 163/63 überquerend, 66/1, 67/3, 877/68, 68/2, 69, 70, 71, 72/1, 756/73, 751/73, 74/1, 74/2, 75, 76, 593/77, 417/78, 418/78, 79, 546/80, 547/80, 81, 82/2, 82/1, 436/83, 437/83 und 101 bis zum Schnittpunkt mit der Achse der verlängerten Turmstraße. Weiter in östlicher Richtung entlang der Achse der verlängerten Turmstraße bis zur verlängerten östlichen Grenze des Flurstückes 471/197. Von hier aus in südlicher Richtung entlang den östlichen Grenzen der Flurstücke 471/197, 469/224, 462/198, 199, 411/200, 261, 203/4, 191/2, 188/1, 187/1, 647/187, 185/1, 371/72, 171/9 bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Münchwies soll mit dem Bebauungsplan die bauliche Nutzung auf dem Gelände zwischen Friedhofstraße und Kirchstraße sowie in Teilen der vorhandenen Ortsbebauung geregelt werden.

werden.

Der Bebauungsplan soll die Schaffung von ca. 95 neuen Baugrundstücken vorbereiten und somit zur Deckung der Baulandnachfrage

beitragen. Desweiteren soll er Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilen der vorhandenen Ortsbebauung regeln.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westhang des Höcherberges. Es grenzt unmittelbar an die Ortslage des Ortsteiles Münchwies an.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan hat der Ortsteil Münchwies die Funktionen Naherholung, Landwirtschaft und insbesondere Wohnen. Die günstige Lage zwischen des Arbeitsplatzschwerpunkten Neunkirchen und Homburg führte zur Entwicklung des Ortsteiles Münchwies als Wohngemeinde. Dies wird begünstigt durch besonderen landschaftlichen Reiz und das Vorhandensein von relativ ungestörten Freiflächen. Besondere Eignung für das Wohnen ergibt sich aus der ausgeprägten Süd- bzw. Westhanglage des Plangebietes.

Das geplante Neubaugelände wird zur Zeit teilweise landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Wiesenflächen und Obstbaumbestand), teilweise liegt es brach. Das Gelände ist hängig mit Neigungen von überwiegend 12 - 15 %, zum Teil auch bis 19 %.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 16.7.1980 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Entwurf des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstr. 8, 6600 Saarbrücken,

Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen,

Minister des Innern, Abt. E, Hindenburgstr. 21, 6600 Saarbrücken,

Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saaruferstr. 30, 6600 Saarbrücken,

Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler,

Kreisbeauftragter für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler,

Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Hellwigstr. 14, 6600 Saarbrücken,

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken,

Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47, 6600 Saarbrücken,
Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken,
Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken,
Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken,
VSE, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken,
Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Str. 84,
6600 Saarbrücken,
Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee 13, 6680 Neunkirchen,
Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken,
Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken,
Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler,
bischöfliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier,
Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Ohly,
Seminarstraße, 6682 Ottweiler
Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen,
Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße, 6680 Neunkirchen,
Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
Umlegungsstelle, im Hause,
Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz, 6600 Saarbrücken,
RWE-Hauptverwaltung - Abt. EL - Kruppstr. 5, 4300 Essen,
Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 6600 Saarbrücken,
Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken,
Saarbergwerke AG, Trierer Str. 1, 6600 Saarbrücken,
Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261-263, 6600 Saarbrücken
Ortsrat Wiebelskirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Klaus Hoppstädter,
Bexbacher Str. 85, 6680 Neunkirchen,
Abfallbeseitigungsverband Saar, Pestelstraße 8, 6600 Saarbrücken,
Bodenwirtschaftsamt St. Wendel, Wendalinusstraße 2, 6690 St. Wendel,
Wasserversorgung Ottweiler, In der Etzwies 4, 6682 Ottweiler.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der neuen Plankonzeption fand bereits am 31.5.1979 in einer von der Stadt durchgeführten Bürgerversammlung im Ortsteil Münchwies statt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

6. Erschließung und Versorgung

Verkehrsmäßig wird das Neubaugebiet über eine Verbindungsstraße zwischen der Turmstraße und der Kirchstraße an die vorhandene Ortsbebauung angebunden. Von hier aus wird der überwiegende Teil des Baugebietes über mehrere Stichstraßen und Wohnwege erschlossen. Der südliche Planungsbereich wird über die Verlängerung der Straße Oben am Godtal erschlossen.

Die Straßenquerschnitte wurden der Zahl der möglichen Wohneinheiten und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst. Die Lage der Straßenzüge wurde so geplant, daß das Maß der Straßengefälle so gering wie möglich gehalten wird. Den öffentlichen Verkehrsflächen wurden besondere Flächen für den ruhenden Verkehr zugeordnet. Garagen und Stellplätze für die Anwohner müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Elektro- und Wasserversorgung sind gesichert.

Die Abwässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet und sollen durch den geplanten Hauptsammler Münchwies einer zentralen Kläranlage zugeführt werden. Bis zum Zeitpunkt des Anschlusses der Entwässerung des Stadtteiles an eine zentrale Kläranlage sind auf den Grundstücken Hauskläranlagen zu errichten.

7. Bauliche Nutzung

Um dem ländlichen Charakter des Planungsraumes Rechnung zu tragen und den Bauwünschen der Bevölkerung entgegenzukommen, sieht der Bebauungsplan vorwiegend aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Durch die vorhandene Hanglage bedingt, ist im Neubaubereich zweigeschossige Bebauung vorgesehen (hangseits eingeschossig, talseits zweigeschossig). Die Grundstücksgrößen betragen ca. 650 - 900 qm, in wenigen Einzelfällen bis ca. 1200 qm.

Im Bereich der vorhandenen Ortsbebauung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung den vorhandenen typischen Merkmalen angepasst. Die vorhandene Bebauung ist durchweg in gutem Zustand.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken, den Bebauungsplan aufzustellen und damit die Schaffung

neuen Wohnraums zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Wert gelegt. Dabei waren die öffentlichen und privaten Belange abzuwägen.

Vor allem galt es, das Neubaugebiet so an die bebaute Ortslage anzuschließen, daß die benachbarten Bewohner im Nutzungswert ihrer Grundstücke und Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wurde u.a. durch entsprechende Abstände zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung erreicht.

Die Verwirklichung der Planungsmaßnahme geht einher mit der Inanspruchnahme von Flächen des Freiraumes, insbesondere von landwirtschaftlichen Flächen. Mit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurde dieser Nutzungsänderung Vorrang eingeräumt. Der Eingriff ist also nicht zu vermeiden. Dieser Eingriff wird teilweise ausgeglichen durch die gezielt lockere Bebauung, die einen breiten Raum für die Grüngestaltung der Hausgärten läßt.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung belaufen sich auf ca. 1.700.000,-- DM. Zu diesen Kosten werden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen erhoben (Beteiligungsverhältnis 90 % Grundstückseigentümer, 10 % Stadt).

10. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des Zuschnitts der Grundstücke und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Neuordnung der Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren erforderlich, falls die zur Zeit positiv verlaufenden Grundstücksankäufe durch die städtische Liegenschaftsverwaltung das Neuordnungsziel auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht freihändig erreichen lassen.

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

(SATZUNG)



1. ÄNDERUNG

„FLURWEG-TURMSTR.“

NEUNKIRCHEN

MST. 1 : 1000

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (DES BAUG. VOM 08.12.1986 - BGBl. I.S. 2253) WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG. IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN AM..... BESCHLOSSEN.

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES ERFOLGTE AM DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTBAUAMT, ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG AUSGEARBEITET.

FESTSETZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUG.)

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 DES BAUG.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 BAUGEBIET

ES GILT DIE BAU NVO VOM 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1963)

ENTFÄLLT

1.1.2 ZULÄSSIGE ANLAGEN

ENTFÄLLT

1.1.3 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ANLAGEN

ENTFÄLLT

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

1.2.4 BAUMASSENZAHL

1.2.5 GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

2. BAUWEISE

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

3 GRÖSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 3.1 MINDESTGRÖSSE
- 3.2 MINDESBREITE
- 3.3 MINDESTTIEFE
- 3.4 HÖCHSTGRÖSSE
- 3.5 HÖCHSTBREITE
- 3.6 HÖCHSTTIEFE

ENTFÄLLT

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND

- 4.1 SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN
- 4.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

ENTFÄLLT

5 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

ENTFÄLLT

6 HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

ENTFÄLLT

7 FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFÖRDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN.

ENTFÄLLT

8 FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND

ENTFÄLLT

9 DER BESONDERE NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD.

ENTFÄLLT

10 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG.

ENTFÄLLT

11 VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.

SIEHE PLAN

12 VERSORGUNGSFLÄCHEN

ENTFÄLLT

13 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.

ENTFÄLLT

14 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.

ENTFÄLLT

15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEINGARTEN, SPORT-, SPIEL- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE.

ENTFÄLLT

16 WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, SOWEIT DIESE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN.

ENTFÄLLT

17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN.

ENTFÄLLT

18 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD.

ENTFÄLLT

19 FLÄCHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG WIE AUSSTELLUNGS- UND ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KOPPELN UND DERGL.

ENTFÄLLT

20 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWEIT SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN, SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

ENTFÄLLT

21 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN.

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

22. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BE-
REICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, STELLPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN UND
GARAGEN.

ENTFÄLLT

23 GEBIETE, IN DENEN AUS BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN ODER
ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE
STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN.

ENTFÄLLT

24. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG
UND FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM
SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-
IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIR-
KUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN
ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.

ENTFÄLLT

25 FÜR EINZELNE FLÄCHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIET ODER
TEILE DAVON SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN MIT AUSNAHME DER
FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN ODER WALD FESTGESETZTEN FLÄCHEN.

ENTFÄLLT

A) DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN.

B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.

26. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN,
SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH
SIND.

ENTFÄLLT

27 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB.

ENTFÄLLT

AUFNAHME VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 6 DER LANDES-
BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980.
(ABL. D. SAARLANDES S. 514)

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
ZUM SCHUTZ BESTIMMTER BAUTEN, STRASSEN, PLÄTZE ODER ORTSTEILE VON GESCHICHTLICHER, KÜNST-
LERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG SOWIE VON BAU- UND NATURDENKMÄLERN AUF -
GRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 1 DER LANDESB AUORDNUNG FÜR DAS
SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980 (ABL. D. SAARLANDES S. 514)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 BAUGB

1 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUN-
GEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ER-
FORDERLICH SIND.

2. FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ANBAU VON MINERALIEN BESTIMMT
SIND.

3. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

1.
2.
3.

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG
ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
GEMÄSS §9 ABS.1 und 5 BauGB

ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTE ZONE





KREISSTADT NEUNKIRCHEN

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 57

„FLURWEG-TURMSTRASSE“

IN NK-MÜNCHWIES

MST. 1:1000

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 34) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 13.06.75. beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom / / bis / /.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 und 7 des BUNDESBAUGESETZES.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 BaugebietEs gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

2.1.1 zulässige Anlagen

2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen

3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 3.2 Grundflächenzahl
 - 3.3 Geschosflächenzahl
 - 3.4 Baumessenzahl
 - 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen
4. Bauweise
5. Überbaubare Grundstücksflächen
6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
7. Stellung der baulichen Anlagen
8. Mindestgröße der Baugrundstücke
9. Mindestbreite der Baugrundstücke
10. Mindestdiefe der Baugrundstücke
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind
 - 11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen
 - 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
 - 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke
12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden)
13. Flächen für den Gemeinbedarf
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen
15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden
16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
17. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind
18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

SIEHE PLAN

1. REINES WOHNGEBIET
2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET
3. DORFGEBIET

1. § 3 ABS. 2

2. § 4 ABS. 2

3. § 5 ABS. 2

1. KEINE

2. KEINE

3. KEINE

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

500 m²

18 m

25 m

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN SOWIE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKE
SIEHE PLAN SOWIE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKE

NACH ORTLICHER EINWEISUNG

SIEHE PLAN

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

20.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	SIEHE PLAN
21.	Versorgungsflächen	SIEHE PLAN
22.	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	SIEHE PLAN
23.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	ENTFÄLLT
24.	Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe	SIEHE PLAN
25.	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzeinrichtungen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	ENTFÄLLT
26.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	ENTFÄLLT
27.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	SIEHE PLAN
28.	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- u. Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln u. dergl.	ENTFÄLLT
29.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	ENTFÄLLT
30.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	SIEHE PLAN
31.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, Stellplätze und Garagen	SIEHE PLAN
32.	Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	ENTFÄLLT
33.	Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	ENTFÄLLT
34.	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	ENTFÄLLT ENTFÄLLT
35.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	ENTFÄLLT
AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 13 Abs. 4 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)		
SIEHE PLAN		
AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)		
ENTFÄLLT		
KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG		
1.	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	ENTFÄLLT
2.	Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind	ENTFÄLLT
3.	Flächen, mit tagesnahem Abbau oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	ENTFÄLLT
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)		
1.	E-LEITUNG 65 KV (VSE)	
2.		
3.		

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 ABS. 1 UND 5 BBauG

ZU 1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	-----
ZU 2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	REINES WOHNGEBIET	WR
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
	DORFGEBIET	MD
ZU 3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ
	WR, WA, MD = 0,4	
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ
	WR WA MD = 0,5 - 0,8 - 1,0	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	III
	NUTZUNGSCHEMA	
	BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	GRUNDFLÄCHENZAHL GESCH.FLÄCHENZAHL	
ZU 4	BAUWEISE	
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZUL. NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZUL. NUR HAUSGRUPPEN ZUL.	
	EINZEL-, DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	HAUPTFIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG 25°-34°	
ZU 5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
ZU 13	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	FEUERWEHR	F
ZU 19	VEKEHRSLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	FUSSWEGE	
	STRASSENSTELLPLÄTZE	
ZU 21	VERSORGUNGSFLÄCHEN	
	TRAFOSTATION	
ZU 22	FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN	
	65 KV VSE E FREILEITUNG ABWASSERKANAL	
ZU 24	GRÜNFLÄCHEN	
	WIESEN, GÄRTEN, BRACHLAND	
	KINDERSPIELPLATZ	
ZU 27	FLÄCHEN FÜR DIE LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT	
	LANDWIRTSCHAFT	
ZU 30	FLÄCHEN MIT GEH-,FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN	
	LEITUNGSRECHTE	
	SONSTIGES	
	BAU NVO § 16 ABS. 4	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	UND DES MASSES DER NUTZUNG	
	BESTEHENDE GEBÄUDE, Z.I. MIT HAUSNUMMERN	

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
(SIEHE PLAN)

1,70 m ü NN