

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Altsiedlung Haus Furpach" (Kalkofenweg) in Neunkirchen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 "Altsiedlung Haus Furpach" mit der zugehörigen Begründung wurde mit Datum vom 14. Mai 1969 als Satzung beschlossen und mit Datum vom 29. Oktober 1969 von der Regierung, Minister für öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau - Landesplanung - genehmigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich zur Regelung der baulichen Nutzung, zur Beschaffung neuer Baustellen und insbesondere zur Festlegung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohnhäuser für das Gebiet "Altsiedlung Haus Furpach".

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 18. September 1974 beschlossen.

1. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Bereich des Kalkofenweges ist die Änderung des Bebauungsplanes "Altsiedlung Haus Furpach" erforderlich. Anlaß der Änderung sind Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren. Die Erschließungsstraße "Kalkofenweg" bleibt unverändert, lediglich die Baustellen wurden beiderseits der Straßen anders angeordnet.

2. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die geplante Änderung im Bereich des Kalkofenweges fallen keine Mehrkosten an.

3. Planentwicklung und Folgeverfahren

Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich, nur die Flächen für den Straßenraum müssen abgegeben werden.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32
Altsiedlung Furpach in Neunkirchen-Furpach

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 32 Altsiedlung Furpach ist seit dem 11. Dezember 1969 rechtsverbindlich. Zur Bebauung des Kalkofenweges war eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Aufgabe eines Gewerbebetriebes (Baustoffhandel, Heizöllager) im Eingangsbereich der Straße Volkerstal bietet sich nun die Möglichkeit, den Bebauungsplan Altsiedlung Furpach zu ändern. In Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Volkerstal bietet sich hierdurch die Möglichkeit, einen städtebaulichen Mißstand im Eingangsbereich der Straße Volkerstal zu beseitigen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Altsiedlung Furpach soll in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal die gewerbliche Nutzung (MI) im Eingangsbereich der Straße Volkerstal in eine wohnbauliche Nutzung umgewandelt werden. Hierzu ist die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und Parkpaletten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Altsiedlung Furpach erforderlich. Der bisher ansässige Gewerbebetrieb ist rundum von Wohnbebauung umgeben. Er stellt eine erhebliche Störquelle dar, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan hat die Beseitigung dieses städtebaulichen Mißstandes vorbereitet. Die Änderung des Bebauungsplanes Altsiedlung Furpach dient nunmehr der Beseitigung dieses Mißstandes.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 15.1.1982 wurde den Trägern öffentlicher Belange der Entwurf der Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken,
2. Forstamt Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
3. Minister des Innern, Abt. E, 6600 Saarbrücken,
4. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, 6600 Saarbrücken,
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde, 6600 Saarbrücken,
d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler,
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, 6682 Ottweiler,
7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken,
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
9. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
10. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken,
11. Bundesbahndirektion, 6600 Saarbrücken,
12. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken,
13. VSE, 6600 Saarbrücken,
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken,
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
16. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken,
17. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken,
18. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler,
19. Bischöfliches Generalvikariat, 5500 Trier,
20. Evgl. Kirchengemeinde Scheib-Furpach, 6680 Neunkirchen,
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen,
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen,
23. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
25. Umlegungsstelle, im Hause,
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
27. RWE-Hauptverwaltung, Abt. EL, 4300 Essen,

28. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
29. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
30. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
31. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
32. Ortsrat für die Stadtteile Furpach, Ludwigsthal, Bayr. Kohlhof, Preuß. Kohlhof, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Spengler, 6680 Neunkirchen,
33. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken,
34. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel,
35. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu der Planänderung fand gemäß Beschluß des Stadtrates vom 23.9.1981 in der Zeit vom 1.12.1981 bis einschließlich 14.12.1981 statt. Ein Entwurf der Planänderung war während dieser Zeit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger beim Amt für Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

4. Erschließung und Versorgung

Der Bereich der Planänderung ist verkehrsmäßig durch die Straße Volkerstal erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

5. Bauliche Nutzung

Durch die Planänderung soll eine verdichtete Bebauung auf den Grundstücksflächen im Änderungsbereich ermöglicht werden. Die Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Zur Straße Volkerstal hin ist eine zweigeschossige, zu den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Es können in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal insgesamt 20 Wohneinheiten untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden teils vor dem geplanten Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Volkerstal, teils auf zwei Parkpaletten im Bereich des Bebauungsplanes Altsiedlung Furpach ausgewiesen.

6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken, die Planänderung vorzunehmen und damit außer der Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes die Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den

Zielen der Bauleitplanung (§1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere auf ihre Verbesserung für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung Wert gelegt. Dabei waren öffentliche und private Belange abzuwägen. Bei dieser Abwägung wurde der gebietstypischen, nämlich der wohnbaulichen Nutzung der Vorrang vor der gewerblichen Nutzung (MI) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Volkerstal eingeräumt. Durch die vorgesehenen Parkpaletten ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die verdichtete zweigeschossige Bebauung des Änderungsbereiches ist deshalb erforderlich, weil die Beseitigung des vorhandenen gewerblichen Betriebes sowie der Erwerb der Grundstücksflächen mit erheblichen Kosten verbunden sein werden. Eine Bebauung in eingeschossiger Bauweise ist wirtschaftlich nicht vertretbar und würde zu dem Ergebnis führen, daß der vorhandene städtebauliche Mißstand nicht beseitigt werden könnte.

7. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Altsiedlung Furpach entstehen für die Stadt Neunkirchen keine Kosten.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32

"Altsiedlung Haus Furpach"

Zur Regelung der baulichen Nutzung, zur Beschaffung neuer Baustellen und insbesondere zur Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohnhäuser hat der Stadtrat der Stadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 24.11.1965 beschlossen, für das Gebiet "Altsiedlung Haus Furpach" einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgelegt:

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Osten von der Ludwigsthaler Straße, im Süden von der Straße Beim Wallratsroth, im Westen von der Waldgrenze und im Norden von der neuen Bundesstraße 10. Ausgenommen sind die Gebiete, über die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen.

Diese sind:

Bebauungsplan	1	"Wallratsroth" (nur nördlicher Teil)
Bebauungsplan	24	"Eichenweg-Blässenroth"
Bebauungsplan	8	"Volkerstal"
Bebauungsplan	20	"Karcherstraße"
Bebauungsplan	4	"Westlich der Ludwigsthaler Straße" mit Ergänzung

Der Ortsteil Haus Furpach wurde im Jahre 1935 als Wohn- und Kleinsiedlungsgebiet mit der entsprechenden Landzulage für die Kleinsiedler errichtet. Diese, für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen, sind durch die strukturelle Umwandlung der Bevölkerung in den Nachkriegsjahren überflüssig geworden. Die stetige Zunahme sowie die wirtschaftliche Besserstellung der Bevölkerung, machte die Schaffung neuer Baustellen, die Vergrößerung der Kleinsiedlungshäuser und die Ausweisung

weiterer Grundstücke für den Gemeinbedarf und für die Versorgung der Einwohner notwendig.

In vorliegendem Bebauungsplan ist der größte Teil der Siedlung als WR-Gebiet, ohne Ausnahmen und Nebenanlagen, beibehalten. Die Flächen südlich und nördlich der Straße am Geißenbrunnchen, die Flächen nördlich der Straße an der Kälberweide sowie zwei Grundstücke in der Nachtweide sind wegen der dort bereits vorhandenen Kleingeschäfte und Handwerksbetriebe als WR-Gebiet mit der zulässigen Ausnahme für Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, ausgewiesen. An den Verkehrspunkten an der alten B 10 und in der Ludwigsthaler Straße sind kleinere WA-Gebiete mit der zulässigen Ausnahme für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen. Die Fläche für die bestehende Kirche mit Pfarrhaus und Kindergarten, sowie die Fläche Robinsondorf, sind im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche eingezeichnet.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch drei Trafostationen gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grundstücksumlegungen, Straßenneubauten und Kanalisation, sind nur in zwei Teilgebieten (Verdichtungsgebieten) zwischen Birkenweg und Waldrand sowie zwischen Birkenweg und der Straße Nachtweide erforderlich.

Die Anzahl der Stockwerke ist im Bereich des Bebauungsplanes auf 1 - 2 festgelegt. Die Bauweise ist offen.

Die im Bundesbaugesetz vorgesehene Abstimmung mit der Nachbargemeinde Bexbach entfällt, da die neue Bundesstraße 10 entlang der Banngrenze verläuft und eine natürliche Abgrenzung bildet.

weiterer Grundstücke für den Gemeinbedarf und für die Versorgung der Einwohner notwendig.

In vorliegendem Bebauungsplan ist der größte Teil der Siedlung als WR-Gebiet, ohne Ausnahmen und Nebenanlagen, beibehalten. Die Flächen südlich und nördlich der Straße am Geißenbrunnchen, die Flächen nördlich der Straße an der Kälberweide sowie zwei Grundstücke in der Nachtweide sind wegen der dort bereits vorhandenen Kleingeschäfte und Handwerksbetriebe als WR-Gebiet mit der zulässigen Ausnahme für Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, ausgewiesen. An den Verkehrspunkten an der alten B 10 und in der Ludwigsthaler Straße sind kleinere WA-Gebiete mit der zulässigen Ausnahme für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen. Die Fläche für die bestehende Kirche mit Pfarrhaus und Kindergarten, sowie die Fläche Robinsondorf, sind im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche eingezeichnet.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch drei Trafostationen gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grundstücksumlegungen, Straßenneubauten und Kanalisation, sind nur in zwei Teilgebieten (Verdichtungsgebieten) zwischen Birkenweg und Waldrand sowie zwischen Birkenweg und der Straße Nachtweide erforderlich.

Die Anzahl der Stockwerke ist im Bereich des Bebauungsplanes auf 1 - 2 festgelegt. Die Bauweise ist offen.

Die im Bundesbaugesetz vorgesehene Abstimmung mit der Nachbargemeinde Bexbach entfällt, da die neue Bundesstraße 10 entlang der Banngrenze verläuft und eine natürliche Abgrenzung bildet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (5) BBauG folgende Behörden und Stellen gehört worden:

- 1) Minister für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau, - Landesplanung -, Saarbrücken, Hardenbergstraße 8
- 2) Minister des Innern -Abt. E-, Saarbrücken, Hindenburgstr. 2
- 3) Minister des Innern -Ref. für militärische Verteidigung-
- 4) Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken, Malstatter Straße 84
- 5) Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken, Richard-Wagner-Straße 73
- 6) Staatl. Straßenneubauamt, Saarbrücken, An der Trift
- 7) Saar-Ferngas AG, Saarbrücken, Industriegelände
- 8) Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung, über Herrn Landrat d. Kreises Ottweiler, -Untere Naturschutzbehörde-
- 9) Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken, Halbergstraße 84
- 10) Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken, An der Christkönigkirche
- 11) Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Ottweiler, Neunkirchen, Lindenallee 13
- 12) Oberpostdirektion Saarbrücken, Klausenerstraße 6
- 13) Stadtwerke Neunkirchen AG, Norduferstraße 22
- 14) Neunkircher Straßenbahn AG, Neunkirchen, Schubertstraße
- 15) Polizeiinspektion Ost, Neunkirchen, Falkenstraße 11
- 16) Forstamt Neunkirchen, Neunkirchen, Ziehwald
- 17) Handwerkskammer des Saarlandes, Sbr., Hohenzollernstraße 47
- 18) Evgl. Kirchenkreis Ottweiler, z.Hd. Herrn Superintendent Pfarrer Engel, 6689 Dirmingen (Saar)
- 19) Abdruck der Evgl. Kirchengemeinde Scheib-Haus Fulpach, Neunkirchen, Beerwaldweg 5
- 20) Bischöfliches Generalvikariat, 55 Trier, Hinter dem Dom 6
- 21) Abdruck an Kath. Kirchengemeinde St. Josef, Neunkirchen-Haus Fulpach, Karcherstr. 42

Auflagen und Empfehlungen dieser Stellen und Behörden sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Deckung der Erschließungskosten für den Bau der neuen Straßen sowie die Kanalisation in den beiden o.a. Verdichtungsgebieten werden von den Anliegern Erschließungsbeiträge erhoben. Die Stadt Neunkirchen als Erschließungsträger übernimmt gemäß Ortssatzung einen Teil dieser Kosten in Höhe von 10 %. Dieser Anteil beträgt einschließlich des städt. Anteils für die Kanäle ca. 60.000,-- DM.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzungen BPlan Nr. 32 1.Änderung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1. | Geltungsbereich der Änderung | | siehe Plan |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | | |
| | 2.1 Baugebiet | | Reines Wohngebiet |
| | 2.1.1 zulässige Anlagen | | gem. § 3, Abs. 2 (BNVO) |
| | 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen | | keine |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | | siehe Plan |
| | 3.1. Zahl der Vollgeschosse | | siehe Plan |
| | 3.2 Grundflächenzahl | GRZ | siehe Plan |
| | 3.3 Geschoßflächenzahl | GFZ | siehe Plan |
| 4. | Bauweise | | offene |
| 5. | Überbaubare Grundstücksflächen | | siehe Plan |
| 6. | Stellung der baulichen Anlagen | | siehe Plan |
| 7. | Mindestgröße der Baugrundstücke | | 500 qm |
| 8. | Höhenlage der baulichen Anlagen | | n. örtl. Eiweisung |
| 9. | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | siehe Plan |
| 10 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 11. | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf | | entfällt |
| 12. | Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen | | entfällt |
| 13. | Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind | | entfällt |
| 14. | Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung | | entfällt |

15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen	siehe Plan
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20.	Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt – und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche	siehe Plan
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26.	Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27.	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
28.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz u. die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht | entfällt |
| 4. | Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 u. 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

REINES WOHNGEBIET

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSZAHL

GRUNDFLACHENZAHL

GESCHOSSFLACHENZAHL

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE

BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 9 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
 UND GARAGEN

GARAGEN

ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN

ZU 18 FUHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGS-
 ANLAGEN U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 HAUPTABWASSERLEITUNG

ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN
 LEITUNGSRECHTE

ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
 U. GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 GEMEINSCHAFTSGARAGEN

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
 NUTZUNGSSCHABLONE

WR

I
 GRZ
 GFZ

0



BAUGEBIET	ZAHLE D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFL. ZAHLE
BAUWEISE	

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 BBauG.

BBauG § 9(1)1a

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

REINES WOHNGEBIET:

OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.

REINES WOHNGEBIET:

AUSNAHME: LÄDEN UND NICHT STÖRENDE HANDWERKS BETRIEBE
ZUR DECKUNG DES TÄGLICHEN BEDARFS.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET:

AUSNAHME: BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES UND
SONSTIGE NICHT STÖRENDE HANDWERKS BETRIEBE.

WR

WR

WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

ALS HÖCHSTGRENZE: (z.B. II):

ZWINGEND: (z.B. III):

GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ:

GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ:

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

BBauG § 9(1)1b

BAUWEISE:

OFFENE BAUWEISE:

BAUGRENZE:

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

0

BBauG § 9(1)1f

BAUGRUPPENSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF:

KIRCH

KINDERGARTEN:

JUGENDHEIM:

GEMEINBEDARFSFLÄCHE, ALLGEMEIN:

BBauG § 9(1)3

VERKEHRSFLÄCHEN:

STRASSENVERKEHRFLÄCHEN, FUßWEGE:

ÖFFENTL. PARKPLÄTZE:

BBauG § 9(1)5

VERSORGUNGSFLÄCHEN:

TRAFOSTATION:

P

BBauG § 9(1)8

GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGE:

BBauG § 9(1)12

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE U. GEM.-GARAGEN:

GEMEINSCHAFTSGARAGEN:

BBauG § 9(1)1e

STELLPLÄTZE UND GARAGEN:

GARAGEN:

Gga

Ga

BBauG § 9(5)

GELTUNGSBEREICH:

Bau NVO § 16 (2)

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN:

VORH. VERBÄNDLICHER BEBAUUNGSPLAN:

VORH. GEBÄUDE

ABBRUCH:



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL-U DOPPELHAUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

