

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44  
Heinitz-Nord in Neunkirchen-Heinitz

1. Entwicklung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 Heinitz-Nord

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 Heinitz-Nord ist südlich der Friedrichsthaler Straße ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet ist an seiner östlichen Grenze durch einen Grünstreifen von dem anschließenden Mischgebiet getrennt. Dieser Grünstreifen kann jedoch wegen seiner geringen Breite die gewünschte Schutzfunktion nicht erfüllen.

Da in dem bestehenden Gewerbegebiet keine Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen mehr gegeben sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer Erweiterung an.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Heinitz-Nord wird das Gewerbegebiet entlang der Friedrichsthaler Straße bis zum Mischgebiet ausgedehnt und im rückwärtigen Bereich ca. 35 m in das Mischgebiet hinein erweitert. An das Gewerbegebiet schließt sich eine Grünfläche mit Pflanzgebot (Tiefe 35 m) an. Das Mischgebiet wird in seiner Gesamtfläche entsprechend reduziert. Um die Beeinträchtigungen für das verbleibende Mischgebiet einzuschränken, werden im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes entlang der Friedrichsthaler Straße nur solche Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im rückwärtigen Bereich wird die Erweiterungsfläche dahingehend eingeschränkt, daß sie nur als Lagerfläche genutzt werden kann. Zwischen Lagerfläche und Mischgebiet werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Weiterhin wird der Bebauungsplan Nr. 44 Heinitz-Nord mit der Änderung im Bereich der Friedrichsthaler Straße (Ortsende) an den wirksamen Flächennutzungsplan angepasst. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Grünfläche wird eine gleichgroße Teilfläche des ehemaligen Grubenbahnhofes nach Auffüllung bepflanzt.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 Heinitz-Nord gehört:

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. Kreisbeauftragter 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, Heinrich-Böcking-Str. 10, 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, 6683 Spiesen-Elversberg,
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen,
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen,
23. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
24. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
25. RWE-Hauptverwaltung - Abt. EL -, 4300 Essen,
26. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
27. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,

28. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
29. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
30. Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn, 6680 Neunkirchen,
31. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken,
32. Bodewirtschaftsamt, 6690 St. Wendel,
33. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken.

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde der Entwurf der Änderung auf die Dauer von 14 Tagen beim Amt für Stadtentwicklung, Rathaus, Oberer Markt ausgelegt und Gelegenheit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger gegeben.

#### 4. Erschließung und Versorgung

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzept wird nicht geändert. Die Versorgung mit Gas-, Strom und Wasser ist gewährleistet. Die Abwässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

#### 5. Bauliche Nutzung

Mit der vorgesehenen Änderung wird das Gewerbegebiet an der Friedrichsthaler Straße erweitert. Die Nutzung im Erweiterungsbereich wird auf Vorhaben beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im rückwärtigen Bereich ist die Erweiterungsfläche nur als Lagerfläche nutzbar. Das Mischgebiet und die Grünfläche im Bereich der Friedrichsthaler Straße werden entsprechend reduziert. Durch die Erweiterung der Gewerbefläche entfallen außerdem zwei Baustellen im Mischgebiet.

#### 6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange miteinander und untereinander wurde der Erweiterung der gewerblichen Nutzung der Vorrang vor der Nutzung als Mischgebiet eingeräumt. Durch die für die gewerbliche Erweiterungsfläche festgesetzten Beschränkungen und Lärmschutzmaßnahmen sind nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht zu erwarten.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Heinitz-Nord entstehen keine zusätzlichen Kosten.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes Heinitz-Nord nicht erforderlich.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 44 "Heinitz-Nord" (neu) in  
Neunkirchen

1. Veranlassung

Der erste Bebauungsplan Heinitz-Nord war bedingt durch städtebauliche Entwicklung nicht mehr zu realisieren. Insbesondere brachte die Ansiedlung der Großverzinkerei mit ihren Emissionen neue Gesichtspunkte, die im alten Plan nicht berücksichtigt waren.

Neben der gewerblichen Nutzung soll im Geltungsbereich soweit wie möglich eine wohnbauliche Nutzung erreicht werden. Dies veranlasste den Stadtrat erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Heinitz-Nord" neu verläuft im Uhrzeigersinne und beginnt im Westen beim Eckpunkt des Flurstücks 221/52 und verläuft auf der Flurstücksgrenze dieses Flurstücks in nordöstlicher Richtung über den Knickpunkt hinaus nach Norden bis zur Achse der Friedrichsthaler Straße. Der Geltungsbereich verläuft weiter auf der Achse der Friedrichsthaler Straße in nordöstlicher Richtung bis in Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 221/360, entlang dieser Grenze in Nordwestlicher Richtung bis zum Eckpunkt, von hier in

nordöstlicher Richtung der Flurstücksgrenze 221/360 zum Knickpunkt des vorgenannten Flurstücks, um dann in gedachter Linie das Flurstück 221/378 zu durchschneiden, um zum Flurstück 221/358 zu gelangen. Er verläuft entlang dieser Flurstücksgrenze, durchschneidet wiederum das Flurstück 221/378 und führt zum Flurstück 221/287. Von hier aus verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücke 221/287, 221/288 und knickt dann in nordöstlicher Richtung ab, verläuft entlang der Flurstücke 221/327, 221/379, 221/377 bis zum Eckpunkt mit dem Flurstück 221/259. Er verläuft dann in nordwestlicher Richtung entlang des Flurstücks 221/259 bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 221/260, dann nach Norden entlang des Flurstücks 221/260, abknickend am nordwestlichen Punkt des vorgenannten Flurstücks in nordöstlicher Richtung, entlang den Flurstücken 221/259, 221/258, 221/257, 221/256 und 221/255 bis zum östlichen Punkt des Flurstücks 221/255. Der Geltungsbereich verläuft von hier aus in südöstlicher Richtung weiter auf der Grenze des Flurstücks 221/254 bis zur Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße, dann entlang dieser Begrenzungslinie auf dem Flurstück 221/243 nach Nordosten bis Polygonpunkt 119, dann nach Süden auf der Grenze des Flurstücks 221/62 bis zum nordöstlichen Punkt des Flurstücks 540/128. Er verläuft von hier etwa 10 m nach Norden bis zum Knickpunkt des Flurstücks 190/16, dann entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 128/4 und 221/64 bis in Höhe der verlängerten Flurstücksgrenzen der Flurstücke 221/68, 177/3 und 221/69, knickt von diesem Punkt nach Südosten und durchschneidet in einer gedachten Linie die Flurstücke 221/66 und 190/16 und trifft auf den Polygonpunkt 143. Der Geltungsbereich verläuft von hier in südöstlicher Richtung weiter entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 221/68, 177/3 und 221/69 bis zur Begrenzung der Brückenstraße mit dem Flurstück 221/123. Er verläuft von hier nach Nordosten entlang der Grenze des Flurstücks Brückenstraße Nr. 221/123 bis zum westlichsten Punkt des Flurstücks 221/299, dann in südöstlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 221/299, weiter der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 221/124 folgend bis zur Achse der Grubenstraße (Flurstück 221/374). Die Grenze des Geltungsbereichs ver-

läuft weiter auf der Achse der Grubenstraße nach Südwesten, wechselt bei der Einmündung der Elversberger Straße auf die Achse dieser Straße über, um auf ihr bis zum Auftreffen auf die verlängert gedachte Linie der westlichen Grenze des Flurstücks 221/362 zu stoßen. Sie knickt hier ab nach Nordwesten, verläuft auf der Grenze des Flurstücks 221/362 bis zum Polygonpunkt 77, dann weiter auf der Grenze der Flurstücke 221/102 und 221/319 nach Südwesten bis in die Nähe des Polygonpunktes 23 im Westen des Flurstücks 221/102, wo sich ein leichter Knick im Verlaufe der Grenze dieses Flurstücks ergibt, dann in gedachter Linie nach Norden bis zum Eckpunkt der Flurstücke 221/375 und 221/53, dann entlang der Flurstücksgrenze 221/53 zum Ausgangspunkt zurück.

### 3. Einfügung in die örtliche Planung

Der Stadtteil Heinitz ist nach seiner geschichtlichen Entwicklung aus einer Werkssiedlung hervorgegangen. (Grube mit Bergmannswohnungen).

Seine heutige städtebauliche Entwicklung ist in einem städtebaulichen Rahmenplan im Maßstab 1 : 2 500 (Stadtratssitzung vom 30.1.1973) erstmalig in etwa festgelegt worden. Die Bebauungspläne Heinitz-Nord und Heinitz-Süd sind aus dem Rahmenplan zu entwickeln. Heinitz-Nord umfaßt im wesentlichen den gewerblichen Nutzungsbereich dieses Stadtteils. Heinitz-Süd wird die Erweiterung des Wohngebietes und der angestrebte Naherholungsbereich enthalten.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen  
-Oberste Landesbaubehörde-, Saarbrücken, Hardenbergstraße 8
2. Minister des Innern -Abt. E-, Saarbrücken,
3. Abdruck an das Referat für militärische Verteidigung beim  
MdI, Saarbrücken, Saaruferstraße 30
4. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen  
-Oberste Landesstraßenbaubehörde-, Saarbrücken, Hardenberg-  
straße 8
5. Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung,  
Saarbrücken, durch den Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen  
-Untere Naturschutzbehörde-, 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz,  
6682 Ottweiler
7. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken, Halbergstraße 84
8. Oberpostdirektion, Saarbrücken, Klausener Straße 6
9. Bundesbahndirektion, Saarbrücken, Am Bahnhof
10. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken, Industriegelände
11. Bischöfl. Generalvikariat, 55 Trier, Hinter dem Dom 6
12. Abdruck an die kath. Kirchengemeinde St. Barbara, Neunk.-Hz
13. An den Superintendenten des Kirchenkreises Ottweiler  
Herrn Pfarrer Dr. Bauer, 6602 Saarbrücken-Dudweiler,  
Solferinostr. 7
14. Abdruck an die evgl. Kirchengemeinde Elversberg,  
6683 Spiesen-Elversberg
15. Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken, Hindenburgstr. 9
16. Handwerkskammer, Saarbrücken, Hohenzollernstraße 47
17. Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken, Hellwigstraße 14
18. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken, Tummelplatz
19. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunk., Nordufer-  
straße 22
20. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße 11

21. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,  
Saarbrücken, Malstatter Straße 84
22. Oberbergamt, Saarbrücken, Am Staden 17
23. Forstamt, Neunkirchen, Forststraße
24. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen, Lindenallee
25. Neunk. Straßenbahn AG, Neunkirchen, Schubertstraße
26. Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG, Saarbrücken,  
Heinrich-Böcking-Straße 10
27. Umlegungsausschuß der Stadt Neunkirchen, im Hause
28. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
29. Nachrichtlich an den Herrn <sup>L</sup>andrat des Kreises <sup>N</sup>eunkirchen  
in Ottweiler

5. Bestand im Geltungsbereich

Das zur industriellen Nutzung vorgesehene ehemalige Grubengelände liegt zum Teil unter dem Straßenniveau der Holzhauerthal Straße. Eine Anhebung dieser Fläche und Beseitigung noch vorhandener Gebäudeteile und Hohlräume über Gelände sind erforderlich.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind mit wenigen Ausnahmen in gutem Zustand.

Die Sport- und Freizeitanlage ist schon seit einigen Jahren ausgebaut. Ein <sup>T</sup>eil der öffentlichen Grünfläche ist noch auszubauen.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände schließt unmittelbar an die Friedrichsthaler - und Holzhauerthal Straße an. Über die Zufahrt der ehemaligen Grube Dechen ist das im Osten gelegene Gewerbegebiet erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße ist von der Brückenstraße nördlich des Bahngleises vorgesehen. Die Fußwege im Bereich der Sportanlage und des Kindergartens sowie die Wege zwischen Grubenstraße und Holzhauerthal Straße sind zum größten Teil ausgebaut. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Bebauungsgebietes ausreichend Parkplätze vorhanden.

Die Versorgung des Industrie- und Gewerbegebietes mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert.

Da der Stadtteil Heinitz nicht an eine Kläranlage angeschlossen ist, muß für jedes Bauvorhaben mit Schmutzwasseranfall eine entsprechende Hauskläranlage errichtet werden.

## 7. Bauliche Nutzung

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, das zur Verfügung stehende ehemalige Grubengelände baulich soweit als möglich zu nutzen. Bei der Festlegung des Industrie- bzw. Gewerbegebietes wurde auf die vorhandene Wohnbebauung soweit als möglich Rücksicht genommen. Innerhalb des im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellte 200 m Kreises, mit der Großverzinkerei als Mittelpunkt ist keine Wohnbebauung vorgesehen. Die noch vorhandenen Wohngebäude in dem Industriegelände und des Grünstreifens können auf Dauer nicht genutzt werden, es sei denn, die Bewohner nehmen die von der Großverzinkerei ausgehenden Störungen in Kauf. Das zwischen der Brückenstraße und dem Gewerbegebiet gelegene Sport- und Freizeitgelände bleibt weiterhin bestehen. Der in diesem Gelände vorhandene Kindergarten ist durch einen genügend breiten Grünstreifen gegen das Gewerbegebiet geschützt.

8. Kosten

Die überschlägliche Kosten für die Erschließung Neuverlegung des Kanals sowie Verdichtung nach Auffüllung des Geländes belaufen sich auf rund 510 000 DM.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Die zu bebauende Fläche ist in städtischem Besitz, ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **Abschrift Nr. 44 Heinitz-Nord, 1. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Änderung	siehe Plan
2	Art der baulichen Nutzung	
	2.1 Baugebiet	1. Gewerbegebiet 2. Industriegebiet
	Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1963)	
	2.1.1 zulässige Anlagen	1.gem. § 8 Abs. 2 BNVO 2.gem. § 9 Abs. 2 BNVO
	2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	1. keine 2. keine
3	Maß der baulichen Nutzung	
	3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
	3.2 Grundflächenzahl	siehe Plan
	3.3 Geschoßflächenzahl	siehe Plan
	3.4 Baumassenzahl	siehe Plan
	3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4	Bauweise	siehe Plan
5	Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
7	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
8	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
9	Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
10	Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
11	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
	11.1 Spiel-Freizeit und Erholungsflächen	entfällt
	11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
	11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	siehe Plan sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

12 Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o. k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o. k. Erdgeschossfußboden)	nach Örtl. Einweisung
13 Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14 Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden	entfällt
16 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
19 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche , Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
20 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
21 Versorgungsflächen	entfällt
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-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
25 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen 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	entfällt
28 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	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 Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen  | entfällt   |
| 32 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen  | entfällt   |
| 33 Die von der Bebauung freizuhaltenden 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  | siehe Plan |
| b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  | siehe Plan |
| 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 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (Abl. S.514)

entfällt

---

#### Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 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 19.03.1980 (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 Naturgewalten erforderlich sind.        | entfällt   |
| 3. Flächen mit tagesnahem Abbau oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind                        | siehe Plan |

#### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

entfällt

1

---

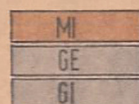
# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HEINITZ - NORD"

## PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 u. 5 BBauG

### ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

#### ZU 2 BAUGEBIET MISCHGEBIET

GEWERBEGEBIET  
INDUSTRIEGEBIET



### ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
BAUMASSENZAHL

GRZ GE - GI = 2 GESCHOSSE = 0.8 MI = 1-2 GESCHOSSE = 0.5  
GFZ GE = 2 GESCHOSSE = 1.0 1.5 MI = 1 GESCHOSS = 0.5, 2 GESCHOSSE = 0.8  
BMZ GI = 2 GESCHOSSE = 9.0  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
ALS HÖCHSTGRENZE II

### ZU 4 BAUWEISE

OFFENE - o GESCHLOSSENE - g  
BAUGRENZE

### ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

### ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

11.3 FLÄCHEN FÜR NICHT ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

### ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

### ZU 22 FLÄCHEN VON VERSORGUNGSANLAGEN - u.

- LEITUNGEN

GASLEITUNG

### ZU 24 ÖFFENTLICHE u. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

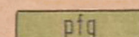
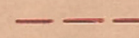
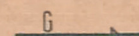
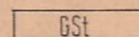
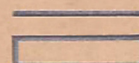
GRÜNANLAGE

### ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-u. LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE

### ZU 34 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN u. DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

PFLANZGEBÖT

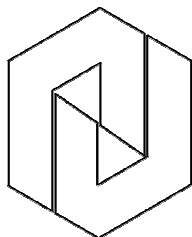


## ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BBauG

### 3. FLÄCHEN MIT TAGESNAHEM ABBAU



## Abschrift



## KREISSTADT NEUNKIRCHEN

### **BEBAUUNGSPLAN NR.44 <HEINITZ-NORD> MST: 1:1000**

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat am 30. Januar 1973 die Aufhebung des Bebauungsplanes „HEINITZ-NORD“ beschlossen, die am 15. Mai 1974 rechtsverbindlich wurde. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „HEINITZ-NORD“ (neu) im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. Seite 341) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neunkirchen am 9. Mai 1973 beschlossen. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

Bau-Ing. (grad.)

Dipl.-Ing.  
Ltd. Stadtbaudirektor

### Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

Geltungsbereich	siehe Plan
Art der baulichen Nutzung	
2.1. Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 4 Abs. 2 (BNVO)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
2.2. Baugebiet	Mischgebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 6 Abs. 2 (BNVO)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
2.3. Baugebiet	Gewerbegebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 8 Abs. 2 (BNVO)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
2.4. Baugebiet	Industriegebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 9 Abs. 2 (BNVO)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3 Mass der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2 Grundflächenzahl GRZ	siehe Plan
3.3 Geschossflächenzahl GFZ	siehe Plan
3.4 Baumassenzahl BMZ	siehe Plan
4 Bauweise	siehe Plan
5 Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6 Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7 Mindestgröße der Baugrundstücke	450 m <sup>2</sup>
8 Höhenlage der baulichen Anlagen	nach örtl. Einweisung
9 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

10 Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
11 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	siehe Plan
12 überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13 Baugrundstücke für besondere baul. 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	siehe Plan
15 Verkehrsflächen	siehe Plan
16 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan und Profile
17 Versorgungsflächen	siehe Plan
18 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen	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	siehe Plan
21 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22 Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft	siehe Plan
23 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	siehe Plan
24 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
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 freizuhaltenden 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 auf Grund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1960 (Abl. S. 293).

ENTFÄLLT

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- |   |  |
|---|--|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. | siehe Plan und Abbauplan des Oberbergamtes VIII 3110/15/76-N |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind.           | entfällt   |
| 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht  | siehe Plan   |
| 4. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.   | entfällt   |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Flächen für Bahnanlagen

siehe Plan

Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegen vom 29. März 1976 bis zum 29. April 1976.

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung durch den Stadtrat der Stadt Neunkirchen am 22. Juni 1976 beschlossen.

Neunkirchen, den 20. Juli 1976  
gez. Neuber  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

SAARLAND  
DER MINISTER  
FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG  
UND BAUWESEN  
06-6687/76 Rh/Le

Saarbrücken, den 22.10.1976  
gez. Würker  
Dipl.-Ingenieur

Die öffentliche Auslegung gemäss § 12 BBauG wurde ortsüblich bekannt gemacht.

- a) \_\_\_\_\_ Hinweise in der Tageszeitung  
b) \_\_\_\_\_ Aushang an der Aushangtafel

Neunkirchen, den \_\_\_\_\_  
gez. Neuber  
Oberbürgermeister

# PLANZEICHEN · ERLÄUTERUNG

## ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 u. 5

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

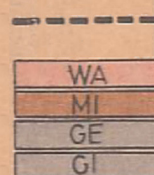
ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

GEWERBEGEBIET

INDUSTRIEGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

II

GRZ = Grundfl.-Zahl, GFZ = Geschossfl.-Zahl, BMZ = Baumassenzahl

ZU 4 BAUWEISE

Offene = o Geschlossene = g

Baugrenze



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



ZU 11 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

KIRCHE

KINDERGARTEN

SCHUTZRAUM



ZU 14 GRUNDSTÜCKE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN

SIND UND IHRE NUTZUNG

HAUSGARTEN



ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, FUSSWEGE

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

ZU 17 VERSORGUNGSFLÄCHEN

GASSTATION



TRAFOSTATION

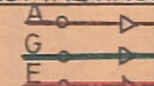


ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN U. HAUPTABWASSERLTG.

HAUPTABWASSERLEITUNG

GASLEITUNG

ELEKTR. LEITUNG



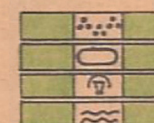
ZU 20 GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

SPORTPLATZ

SPIELPLATZ

BADEPLATZ



ZU 22 FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

FORSTWIRTSCHAFT

FORSTWIRTSCHAFT



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

LEITUNGSRECHTE



## ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 3 UND 4

ZU 3 FLÄCHEN UNTER DENEN DER

BERGBAU UMGEHT

XXXXXXXXXX

ZU 1 FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN



### SONSTIGE

BESTEHENDE GEBÄUDE



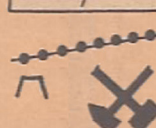
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



HAUSNUMMERN



ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG  
EINGANG HEINIZSTOLLEN



GRUNDFLÄCHENZAHL: I + II GESCHOSSE = 0.4 (WA - MI)

I II GESCHOSSE = 0.8 (GE - GI)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL I GESCHOSS = 0.5 (WA - MI)

II GESCHOSSE = 0.8 (WA - MI)

I GESCHOSS = 1.0 (GE)

II GESCHOSS = 1.6 (GE)

BAUMASSENZAHL

I + II GESCHOSSE = 9.0 (GI)