

Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 53 "Kallenberg"

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Kallenberg" mit einer Begründung wurde am 20. 12. 1972 zur Aufstellung beschlossen und von der Regierung am 1. 2. 1973 genehmigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kallenberg" war zur Schaffung neuer Baugrundstücke erforderlich.

1. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Im unteren südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren an beiden Seiten der geplanten Straße "C" Doppelhausbaustellen ausgewiesen. Da sich jedoch nur eine sehr geringe Anzahl von Bauwilligen für eine Doppelhausbaustelle interessierten, bestand für den o.g. Teil des Kallenberges echte Verkaufsschwierigkeiten. Dadurch erschien es zweckmäßig, das Gelände der Fa. Gefa-Familienheim, Wohnungsunternehmen GmbH, Saarlouis-Neuforweiler zu verkaufen.

Die Fa. Gefa hat die Absicht, Fertighäuser zu erstellen und an Interessenten zu verkaufen.

Weiterhin hat eine eingehende Untersuchung im Bereich der Verkehrsinsel ergeben, daß aus Ersparnisgründen eine Einmündung zur Straße "B" genügen wird, im Gegensatz zu der großzügig geplanten Ein- und Ausfahrt um eine als Grünanlage ausgewiesene Verkehrsinsel. Die Grünanlage bleibt erhalten, verschiebt sich aber auf die rechte Seite der neuen Einmündung der Straße "B".

Zur Verwirklichung dieser Vorhaben ist es erforderlich, den genehmigten Bebauungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich der Änderung

Das von der Änderung betroffene Gelände wird wie folgt abgegrenzt:

Teil A: Südwestlich Straße "C"

Im Süd-Osten von der geplanten Grünanlage, im Süd-Westen vom Brühlgraben, im Nord-Westen von der südöstlichen Grenze der vorletzten Einzelbaustelle, im Nord-Osten von der Straße "C".

Teil B: Nordöstlich Straße "C"

Im Süd-Osten vom Geltungsbereich, im Süd-Westen von der Straße "C", im Norden von dem vorherigen Verlauf der Straße "B", die in den jetzigen Bereich der letzten Baustelle der Straße "B" und in die letzte nordöstlich gelegene Baustelle der Straße "C" hineinragt, im Nord-Osten vom Schnittpunkt der alten Straße "B" mit dem Endpunkt der neu geplanten Einmündung der Straße "B" in gerader Linie südöstlich bis zur westlichen Spitze der Parzelle Nr. 338, von dort in östlicher Richtung entlang der südlichen Parzellengrenze Nr. 338 bis zum Geltungsbereich.

3. Einfügung in die örtliche Planung

Die Änderungen sind abgestellt auf die örtlichen Gegebenheiten und stellen keine wesentlichen Abweichungen vom genehmigten Bebauungsplan dar.

4. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen dieser Änderungen fallen keine Mehrkosten an.

5. Planentwicklung und Folgeverfahren

Das abgeänderte Gebiet ist Eigentum der Stadt Neunkirchen. Bodenordnende Maßnahmen über den Umfang des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus fallen nicht an.

Neunkirchen, den 8.12.1981

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53
"Kallenberg" im Stadtteil Wiebelskirchen

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 2.5.1979 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kallenberg" im Stadtteil Wiebelskirchen beschlossen. Der Beschuß wurde gefasst, um eine Erweiterung des Friedhofes zu ermöglichen. Ohne diese geplante Erweiterung hat der Friedhof lediglich noch eine Belegungsdauer von ca. 3 bis 4 Jahren. Im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung bot sich eine Überplanung der angrenzenden Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung an.

Friedhofserweiterung und Wohnbaufläche des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Maßnahme ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Geltungsbereich wie folgt beschrieben, erweitert werden:

Beginnend am nordwestlichen Eckpunkt des Grundstückes Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 4, Nr. 319 entlang der nordwestlichen Grenze dieses Flurstückes bis zum nordöstlichen Eckpunkt. Weiter in südöstlicher Richtung entlang den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 319, 922/320, 923/356 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 469/355. Von dem zuletzt genannten Punkt weiter in südwestlicher Richtung bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 353/1. Von hier aus in südöstlicher Richtung entlang den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 353/1, 352, 351, 350, 349, 348, 444/347 und 346 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 345. Weiter entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 345 bis zum südwestlichen Eckpunkt. Von dem zuletzt genannten Punkt in nordwestlicher Richtung entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke

345, 346, 445/347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 470/355, 923/356, 922/320 und 319 bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, eine Erweiterung des Friedhofes im Stadtteil Wiebelskirchen zu ermöglichen. Die Erweiterung ist erforderlich, weil eine weitere Belegung der jetzigen Friedhofsfläche nur noch etwa 3 bis 4 Jahre möglich ist.

Im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung bot sich eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Bebauungsplanes Kallenberg an. Durch die Weiterführung der Kallenbergstraße wird das Gelände zwischen der geplanten Friedhofserweiterung und der bebauten Landsweilerstraße erschlossen.

Die Bebauungsplanänderung soll die Schaffung von 13 neuen Baugrundstücken vorbereiten und somit letztlich auch zur Deckung der immer noch erheblichen Baulandnachfrage beitragen.

4. Lage des Gebietes der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt in östlicher Verlängerung des Bebauungsplanes Kallenberg am Südosthang des Kallenberges. Die besondere Eignung für das Wohnen ergibt sich aus der ausgeprägten Südosthanglage des Plangebietes.

Die Eignung des Geländes für die Friedhofserweiterung ergibt sich aus dem unmittelbaren Angrenzen an den bestehenden Friedhof.

Zur Zeit wird die Änderungsfläche teilweise landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, Obstbaumbestand, Wiesenflächen), teilweise liegt sie brach.

Das Gelände ist hängig mit Neigungen von überwiegend 15 - 20 %.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 15.10.1980 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Entwurf der Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken,
2. Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 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 Naturschutzbe-

- hörde, 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, 6600 Saarbrücken,
 14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 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. Bischofliches Generalvikariat, 5500 Trier,
 20. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Ohly, 6682 Ottweiler,
 21. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen,
 22. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
 23. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
 24. Umlegungsstelle, im Hause,
 25. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Brauerstraße 25, 6600 Saarbrücken,
 26. RWE- Hauptverwaltung Abt. EL - 4300 Essen,
 27. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
 28. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
 29. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
 30. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
 31. Ortsrat Wiebelskirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Klaus Hoppstädter, 6680 Neunkirchen-Wiebelskirchen
 32. Abfallbeseitigungsverband Saar, Pestelstraße, 6600 Saarbrücken
 33. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel,
 34. Wasserversorgung Ottweiler, 6682 Ottweiler,
 35. Landwirtschaftskammer für das Saarland, 6600 Saarbrücken.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 24.7. bis einschließlich 7.8.1980 durchgeführt. Während dieser Zeit war der Planentwurf beim Amt für Stadtentwicklung zur Darlegung und Erörterung der Planung ausgelegt.

6. Erschließung und Versorgung

Verkehrsmäßig wird die Erweiterungsfläche über die Verlängerung der Kallenbergstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Dem

Straßenquerschnitt wurde die Zahl der geplanten Wohneinheiten und der zu erwartende Verkehr zugrunde gelegt. Garagen und Stellplätze für die Anwohner müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Die Elektro-, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Die Kanaltrasse zum vorhandenen Kanal ist im Bebauungsplan gesichert.

7. Bauliche Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Bebauung des Kallenberges sieht die Bebauungsplanänderung eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Durch die Hanglage bedingt, ist im Erweiterungsbereich eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen (hangseits eingeschossig, talseits zweigeschossig). Die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 800 - 1000 qm.

Zwischen Wohnbebauung und Friedhofserweiterung wird zur optischen Abgrenzung die Anpflanzung von Hochgrün verbindlich festgesetzt.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist nach Auffassung der Stadt aus Gründen des Gemeinwohls der Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den Friedhof der Vorzug vor der untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke zu geben. Diese Abwägungsentscheidung wird auch gerechtfertigt durch die Tatsache, daß eine Möglichkeit zur Erweiterung des Friedhofes an anderer Stelle nicht gegeben ist.

Bei der Abwägung über die Änderung der Nutzung für das Gelände der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle in Wohnbauflächen ist zunächst festzustellen, daß es sich um eine gebietsfremde Nutzung handelt. Der Betreiber hat sich mit der Planänderung schriftlich einverstanden erklärt. Er wird die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle als Voraussetzung für die Planverwirklichung aufgeben. Der Wohnbebauung war deshalb gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung belaufen sich auf ca. 225.000,-- 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 ist zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung eine Neuordnung der Grundstücke durch ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

B E G R Ü N D U N G

Der Gemeinderat von Wiebelskirchen hat in seiner Sitzung am 26. 10. 1970 beschlossen, im Distrikt "Kallenberg" Baugelände zu erschließen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei der Ausarbeitung des Planes wurden die Straßenanschlüsse, die topogr. Gegebenheiten und die Abwasserbeseitigung berücksichtigt. Eine natürliche Grünzone wurde in den Bebauungsplan einbezogen.

Es werden 48 Baustellen (6 Doppel- und 42 Einzelhäuser) in einer Größe von ca. 500 - 600qm geschaffen. Im Geltungsbereich befindet sich eine 14-klassige Volksschule mit Schulturnhalle, eine Kindertagesstätte und 5 bereits errichtete Einzelhäuser.

Für die Errichtung einer Transformatorenstation ist eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenausbau ca.	600.000,--DM
Kanalisierung ca.	200.000,--DM
Wasserversorgung ca.	100.000,--DM
Straßenbeleuchtung ca.	60.000,--DM.

ZU 1)	<u>GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG</u>	SIEHE PLAN
ZU 2)	<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
	<u>2.1 BAUGEBIET</u>	REINES WOHNGEBIEBT
	<u>2.1.1 ZULÄSSIGE ANLAGEN</u>	GEM. § 4 ABS. 2 BNVO
	<u>2.1.2 AUSNAHMSWEISE ZUL. ANLAGEN</u>	KEINE
ZU 3)	<u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
	<u>3.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</u>	SIEHE PLAN
	<u>3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL</u>	GRZ = 0,4
	<u>3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL</u>	GFZ = 1 GESCH = 0,5
ZU 4)	<u>BAUWEISE O = OFFEN</u>	SIEHE PLAN
ZU 5)	<u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>	SIEHE PLAN
ZU 9)	<u>FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELL - PLÄTZE, GARAGEN U. IHRE EINFAHRten</u>	INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ZU 15)	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	SIEHE PLAN
ZU 20)	<u>GRÜNFLÄCHEN</u>	SIEHE PLAN
ZU 18)	<u>FÜHRUNG OBERIRDISCHER VER -</u>	
	<u>SORGUNGSANLAGEN - U. LEITUNGEN</u>	SIEHE PLAN
ZU 23)	<u>FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGS - RECHTEN</u>	SIEHE PLAN
	<u>ALLE UBRIGEN FESTSETZUNGEN</u>	
	<u>BLEIBEN UNVERÄNDERT.</u>	

ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG

ZU 1) GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



ZU 2) BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



NUTZUNGSSCHABLONE „FÜLLSCHEMA“

BAU GEBIET	ZAHL DER VOLL GE- SCHOSSE
GRZ GRUNDFL. ZAHL	GFZ GESCHOSSFL. ZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

ZU 5) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



ZU 15) VERKEHRSFLÄCHEN



ZU 20) GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGE)



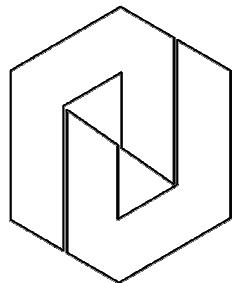
ZU 23) MITLEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE



ZU 18) HAUPTABWASSERKANAL



Abschrift



**KREISSTADT NEUNKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 53
(SATZUNG)
ERWEITERUNG
KALLENBERG
MST: 1:500**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. Seite 341) sowie die Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 16. August 1976 (BGBl. I Seite 2256) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Neunkirchen vom _____ am _____ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am _____.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 und 2 des BUNDESBAUGESETZES

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung	siehe Plan
2.1 Baugebiet Es gilt die BAU NVO vom 15.09.1979 (BGBl. S. 1757)	Reines Wohngebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	§ 4, Abs. 2
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3. Mass der baulichen Nutzung	siehe Plan
3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2 Grundflächenzahl	siehe Plan
3.3 Geschossflächenzahl	siehe Plan
3.4 Baumassenzahl	entfällt
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	600 m ²
9. Mindestbreite der Baugrundstücke	20 m
10. Mindesttiefe der Baugrundstücke	34 m
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich ist	entfällt
11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt

11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	Im Bauwich (5 m - von Hinterkante Gehweg)
11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	auf den Grundstücken
12. Höhenlage der Baulichen Anlagen (Mass von OK Straßenkrone, Mitte haus bis OK Erdgeschossfußboden)	nach örtlicher Einweisung
13. Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Fläche	entfällt
15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus 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. Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
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	nach Straßenprojekt
21. Versorgungsflächen	entfällt
22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Plan
23. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder 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 Steinerden oder anderen Bodenschätzen	entfällt
27. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt

28. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintier-Haltung 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 erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	entfällt
33. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung; 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 Einwirkung zu treffenden Vorkehrungen	entfällt
34. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt siehe Plan
35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen entfällt

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2236) sowie in der Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965

Aufnahme von Festsetzungen entfällt

über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256) sowie in der Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965

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, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976
(BGBl. I S. 2256)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsbüchlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den

gez. Neuber
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am _____ den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung **BESCHLOSSEN**.

Neunkirchen, den _____
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den _____
Das Ministerium für Umwelt, Ra-
und Bauwesen
i. A.

Rechtsverbindlichkeit

Die Genehmigungsverfügung des saarl. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom _____ ist am _____ gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neunkirchen, den _____
gez. Neuber
Oberbürgermeister

Bauliche Nutzung

Straße „A“

Nordseite Z = II - Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I – II

Rückseitig Z = I

GRZ = 0,30

Bei Z I – GFZ = 0,30

Bei Z II- GFZ = 0,50

Dachneigung max. 30 °

Südseite Z = III – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = I – III

GRZ = 0,30

Bei Z I - GFZ = 0,30

Bei Z II - GFZ = 0,50

Bei Z III - GFZ = 0,80

Dachneigung max. 25 °

Straße „B“

Nordseite Z = II – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = II

Rückseitig Z = I

GRZ = 0,35

Bei Z I - GFZ = 0,35

Bei Z II - GFZ = 0,50

Dachneigung 30 °

Südseite Z = III – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = II – III

GRZ = 0,35

Bei Z II - GFZ = 0,50

Bei Z I - GFZ = 0,35

Bei Z III- GFZ = 0,80

Dachneigung 25°

Straße „C“

Nord – Ost – Seite

Rechts der Straße „B“ Z = II Doppel- und Einzelhäuser

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Dachneigung 40°

Links der Straße „B“ Z = II Einzelhaus

Straßenseitig Z = II

Rückseitig Z = I

GRZ = 0,35

GFZ = 0,50

Dachneigung 30°

Süd – West – Seite

Rechts, gegenüber Einmündung Straße „B“ Z = II

Doppelhäuser

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Dachneigung 40°

Die beiden ersten Baustellen, rechts des Fußweges

Z = I - Einzelhäuser

GRZ = 0,35

GFZ = 0,35

Dachneigung 25°

Straße „D“

Südseite Z = II Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = I – II

GRZ = 0,30

Bei Z I GFZ = 0,30

Bei Z II GFZ = 0,50

Dachneigung 25°

Straße „E“

Nordseite Z = II Einzelhäuser

Straßenseitig Z = II

Rückseitig Z = I

GRZ = 0,35

Bei Z I GFZ = 0,35

Bei Z II GFZ = 0,50

Dachneigung 30°

Südseite Z = III Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = II - III

GRZ = 0,30

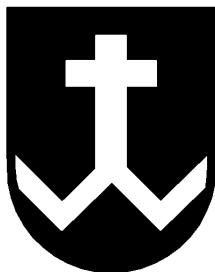
Bei Z I GFZ = 0,30

Bei Z II GFZ = 0,50

Bei Z III GFZ = 0,60

Dachneigung 25°

Abschrift



**KREIS OTTWEILER
WIEBELSKIRCHEN**
**BEBAUUNGSPLAN
SATZUNG**
FÜR DAS GELÄNDE „KALLENBERG“
FLUR 4,2

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Gemeinderates vom 26.10.1970 beschlossen.

Die Ausarbeitung erfolgte durch das Hoch- und Tiefbauamt des Amtes Wiebelskirchen

Wiebelskirchen, den 25.9.1972

gez. Ziegler
Der Amtsleiter: Amtsbauamtmann
Der Sachbearbeiter: gez.
Bau-Ingenieur grad.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich	laut Plan
2	Art der baulichen Nutzung	
2.1.	Baugebiet	Reines Wohngebiet
2.1.1	zulässige Anlagen	BNVO § 4, Abs. 2
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	BNVO § 4, Abs. 3
3	Mass der baulichen Nutzung	
3.1	Zahl der Vollgeschosse	laut Plan
3.2	Grundflächenzahl GRZ	laut Plan
3.3	Geschossflächenzahl	laut Plan
3.4	Baumassenzahl	entfällt
3.5	Grundfläche der baulichen Anlagen	entfällt
4	Bauweise	offen/Einzelhäuser
5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	laut Plan
6	Stellung der baulichen Anlagen	laut Plan
7	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
8	Höhenlage der baulichen Anlagen	nach dem Straßenprojekt festgelegt
9	Flächen für überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	laut Plan bzw. innerhalb des Hauptgebäudes
10	Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt
11	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	laut Plan
12	überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	gesamter Geltungsbereich

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	laut Plan
16	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	laut Plan
17	Versorgungsflächen	laut Plan
18	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen	entfällt
19	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20	Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	laut Plan
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	laut Plan
24	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	entfällt
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 ferzuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	laut Plan
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 1961 (Abl. S. 293)

laut örtlicher Bauvorschrift

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und 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)

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäss § 9 Abs. 3 BBauG

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | laut Plan |
| 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 gem. § 9 Abs. 4 BBauG

entfällt

Offenlegungsvermerke

Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegen vom 24.10.1969 bis zum 24.11.1972.

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung vom Gemeinderat am 20.12.1972 beschlossen.

Wiebelskirchen, den 20.12.1972
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den 1. Februar 1973
Der Minister des Inneren
Oberste Landesbaubehörde

IVA – 7 – 3028/73 Rh/Jo

Die öffentliche Auslegung gemäss § 12 BBauG wurde am 23.02.1973 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiebelskirchen, den 23.02.1973
Der Bürgermeister

Vermerk: Der mit Verfügung vom 23.11.1967, Az. 3560/67 IV A-6 MA/EH genehmigte Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan (genehmigt am 1.2.1973, Az IVA – 7 – 3028/73 Rh/Jo) ersetzt.

Bauliche Nutzung

Straße „A“

<u>Nordseite</u>	<u>Z = II – Einzelhäuser</u>
Straßenseitig	Z = I-II
Rückseitig	Z = I
GRZ = 0,30	
Bei	Z I – GFZ = 0,30
Bei	Z II – GFZ = 0,50
Dachneigung	max. 30°
<u>Südseite</u>	<u>Z = III – Einzelhäuser</u>
Straßenseitig	Z = I
Rückseitig	Z = I – III
GRZ = 0,30	
Bei	Z I – GFZ = 0,30
Bei	Z II – GFZ = 0,50
Bei	Z III – GFZ = 0,80
Dachneigung	max. 25°

Straße „B“

<u>Nordseite</u>	<u>Z = II – Einzelhäuser</u>
Straßenseitig	Z = II
Rückseitig	Z = I
GRZ = 0,35	
Bei	Z I – GFZ = 0,35
Bei	Z II – GFZ = 0,50
Dachneigung	30°

Südseite Z = III – Einzelhäuser

Straßenseitig	Z = I
Rückseitig	Z = II - III
GRZ = 0,35	
Bei	Z II – GFZ = 0,50
Bei	Z I – GFZ = 0,35
Bei	Z III – GFZ = 0,80
Dachneigung	25°

Straße „C“

Nord-Ost-Seite

Rechts der Straße „B“ Z = II – Doppelhäuser und Einzelhäuser

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Dachneigung

40°



hier wurde gegenüber
Originalplan geändert

Links der Straße „B“ Z = II – Einzelhaus

Straßenseitig

Z = II

Rückseitig

Z = I

GRZ = 0,35

GFZ = 0,50

Dachneigung

30°

Süd-West-Seite

Rechts, gegenüber Einmündung Straße „B“ Z = II – Doppelhäuser

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Dachneigung 40°

hier wurde gegenüber
Originalplan geändert

Die beiden ersten Baustellen rechts des Fußweges Z = I – Einzelhäuser

GRZ = 0,35

GFZ = 0,35

Dachneigung 25°

Straße „D“

Südseite Z = II – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = I – II

GRZ = 0,30

Bei Z I – GFZ = 0,30

Bei Z II – GFZ = 0,50

Dachneigung 25°

Straße „E“

Nordseite Z = II – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = II

Rückseitig Z = I

GRZ = 0,35

Bei Z I – GFZ = 0,35

Bei Z II – GFZ = 0,50

Dachneigung 30°

Südseite Z = III – Einzelhäuser

Straßenseitig Z = I

Rückseitig Z = II – III

GRZ = 0,30

Bei Z I – GFZ = 0,30

Bei Z II – GFZ = 0,50

Bei Z III – GFZ = 0,80

Dachneigung 25°

Planzeichen erklärung

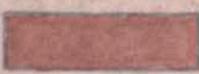
Geltungsbereich



Grünanlagen



Bestehende Gebäude



Geplante Gebäude



Geplante Straßen und Wege



Entwässerung



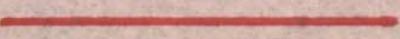
Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Baulinie



Baugrenze



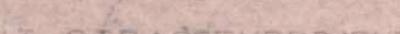
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen



Höhenlage der Gebäude OG. FB. EG.



Flurgrenzen



Transformatorstation



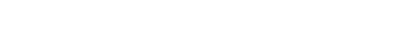
Garagen



Nur Doppelhäuser zulässig



Garagen und Anbauten erhalten zum Hauptgebäude
eine Dehnfuge



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

zu 1 GELTNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



zu 24 GRÜNANLAGEN



zu 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



FRIEDHOF



REINES WOHNGEBIE

PFLANZGEBOT



zu 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ

zu 30 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
LEITUNGSRECHTE



WR = 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ

SONSTIGES BAU NVO § 16 ABS. 4



WR = 0,5 – 0,8 – 1,0

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

III

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UND DES MASSES DER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHEMA

BAUgebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfl.z.	Geschoßfl.z.
Bauweise	

BESTEHENDE GEBAUDE



zu 4 BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZUL.



BAUGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG



zu 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



zu 19 VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



zu 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

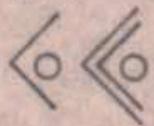


ABWASSERKANAL

ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG

ZU 1) GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
ZU 2) BAUWEISE

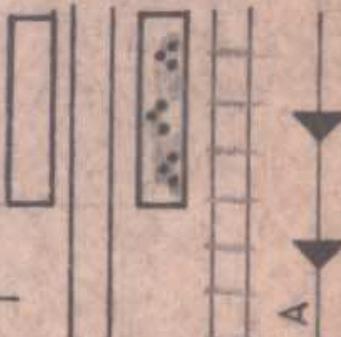
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE



NUTZUNGSSCHABLONE „FÜLLSCHEMA“

BAU GEBIET	ZAHL DER VOLL GE- SCHOSSE
GRZ GRUNDFL. ZAHL	GFZ GESCHOSSFL. ZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

- ZU 5) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ZU 15) VERKEHRSFLÄCHEN
ZU 20) GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGE)
ZU 23) MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
ZU 18) HAUPTABWASSERKANAL



A