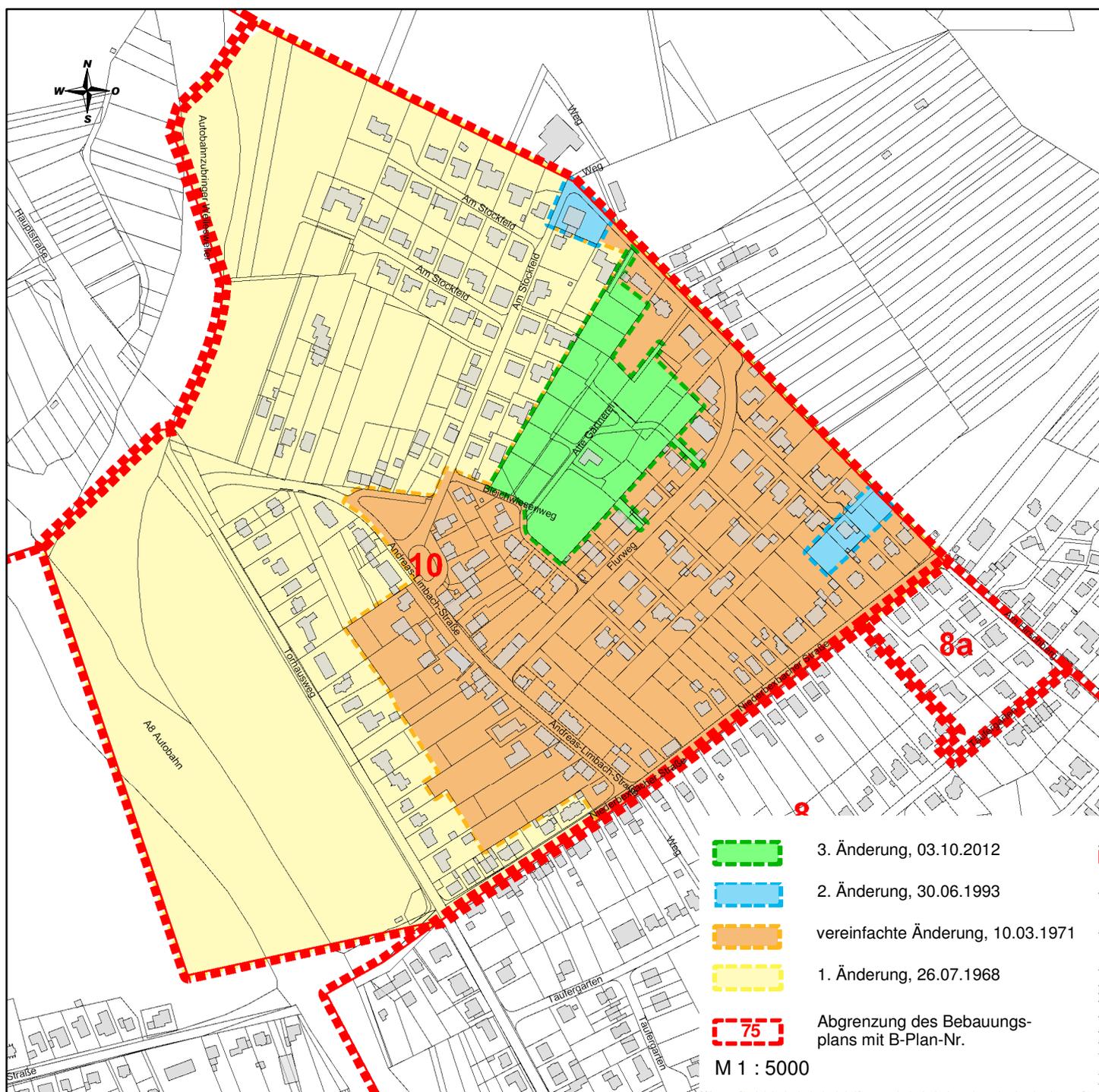


Bebauungsplan Nr. 10 "Stockfeld", rechtsverbindlich seit 02.08.1966

Änderungen, mit Datum der Rechtsverbindlichkeit



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes
"Stockfeld" im Stadtteil Kohlhof

Der Umlegungsausschuß der Stadt Neunkirchen (Saar) hat am 27.12.1967 einen Tekturplan zum Bebauungsplan Stockfeld vorgelegt und gebeten, den Bebauungsplan in der dargestellten Form zu ändern und das Verfahren nach §§ 10 bis 12 BBauG einzuleiten.

Mit den Eigentümern dieses Gebietes (vorgesehene Baustellen 60, 61 und 62 am Bleichwiesenweg sowie das Anwesen Hauptstraße 21) wurde im Rahmen der Umlegung ein Erörterungstermin abgehalten. Die von dem Umlegungsausschuß vorgeschlagene Änderung ist das Ergebnis der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und hat als einzige Aussicht auf Durchsetzung. Sie kommt, soweit es im Rahmen des BBauG möglich ist, den Wünschen der Beteiligten am nächsten, ohne die Planungsabsicht zu ändern.

Bei der Aufstellung des zu ändernden Bebauungsplanes sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden:

- 1) Herrn Minister des Innern, -Landesplanung-, Sbr. Hardenbergstr. 8
- 2) Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken, 3, Halbergstraße 84-86
- 3) Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken, Helwigstraße 14
- 4) Staatl. Institut f. Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken, Malstatter Straße 84
- 5) Oberpostdirektion, Saarbrücken, Klausenerstraße 6
- 6) Herrn Minister des Innern, Abt. E - 3, Sbr. Hindenburgstr.
- 7) Herrn Minister des Innern, Abt. E, Ref. f. milit. Verteidigung Saarbrücken, Hindenburgstraße
- 8) Stadtwerke AG, Neunkirchen, Norduferstraße 22
- 9) Oberbergamt, Saarbrücken, Am Staden 17
- 10) Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen, Lindenallee

Diese Behörden und Stellen haben keine Auflagen oder Empfehlungen zur Planänderung gemacht. Die Änderung bewirkt keine Erhöhung des Erschließungsaufwandes, der nach der ersten Begründung bei einem 10%igen Anteil für die Stadt eine Belastung von voraussichtlich 180.000,-- DM für den gesamten Bebauungsplanbereich ergeben wird.

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Stockfeld in Neunkirchen-Kohlhof

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 10 Stockfeld ist seit dem 10.08.1966 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 26.07.1968 in Kraft. Im Jahre 1971 wurde eine vereinfachte Planänderung durchgeführt. Das Baugebiet Stockfeld ist über zwei Haupterschließungsstraßen, drei Stichstraßen und mehrere Wohnwege verkehrsmäßig erschlossen:

Bis auf zwei Ausnahmen sind an dieses Erschließungsnetz ausschließlich baulich nutzbare Flächen angebunden.

Lediglich die vom Flurweg in südöstlicher Richtung abzweigende Stichstraße erschließt am Kopf des Wendehammers zwei als Grünfläche ausgewiesene Grundstücksflächen.

Diese Grünflächen sind Teilflächen zweier, zur Niederbexbacher Straße hin bebauter Grundstücke, die von der vorgenannten Strichstraße her zweierschlossen sind. Die Eigentümer dieser Grundstücke wurden deshalb zur Entrichtung von Erschließungsbeiträgen nach Bundesbaugesetz herangezogen. Obwohl die genannten Grundstücksteile erschlossen und damit erschließungsbeitragspflichtig sind, ist eine bauliche Nutzung derzeit, wegen der Festsetzung als Grünfläche, nicht möglich. Mit der vorliegenden Änderung soll eine bauliche Nutzung ermöglicht werden (Änderungspunkt 1). Darüber hinaus soll ein weiteres bisher als Grünfläche ausgewiesenes Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden (Änderungspunkt 2). Das Grundstück liegt an der Straße Am Stockfeld. Es ist von zwei Seiten erschlossen und grenzt unmittelbar an bebaute Grundstücke an.

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebaubarkeit der genannten Grundstücke bzw. Grundstücksteile geschaffen werden. Daneben soll die Schließung erschlossener innerörtlicher Baulücken vorbereitet werden.

3. Lage und Geltungsbereich

Die beiden Änderungsbereiche liegen innerhalb der bebauten Ortslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Stockfeld und grenzen unmittelbar an bebaute Grundstücke an.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Anpassung an die vorhandene Bebauung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken und die hierfür geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in den beiden Änderungsbereichen statt bisher Grünfläche ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die geänderte Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung lautet wie folgt:

- reines Wohngebiet WR
- 1 Vollgeschoß
- GRZ 0.4, GFZ 0.5
-  nur Einzelbebauung zulässig

5. Abwägung

Die Kreisstadt Neunkirchen hat sich bei dem Vorhaben, den Bebauungsplan wie oben beschrieben zu ändern, von den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen. Dabei galt es insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß mit der Bebauungsplanänderung neu getroffene Festsetzungen keine Nutzungskonflikte nach sich ziehen. So war zum einen zu berücksichtigen, daß gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, zum anderen war dem Optimierungsgebot des BauGB hinsichtlich des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches Rechnung getragen ist.

Das Plangebiet ist im wesentlichen von den städtebaulich typischen Strukturen eines Wohnstandortes geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend mit Einzelhäusern, zum geringen Teil mit Doppelhäusern bebaut.

Der Anteil der Gartenflächen auf den Baugrundstücken ist sehr hoch. Von daher weist das Baugebiet einen sehr hohen, vielfältig gestalteten Durchgrünungsanteil auf, so daß die Inanspruchnahme eines geringen Teiles dieser Gartenflächen für wohnbauliche Zwecke den Grünflächenbestand nur unbedeutend vermindert. Die bewohnten Bereiche im Plangebietinneren sind ausschließlich als ²reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Straßen und Wohnwege haben lediglich Erschließungsfunktion und dienen der Anbindung der wohnbaulich genutzten Grundstücke an das örtliche Straßennetz.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden für die genannten unbebauten Grundstücke Festsetzungen getroffen, die den zuvor beschriebenen städtebaulichen Strukturen entsprechen und an die vorhandenen Merkmale hinsichtlich Art und Maß der Baulichkeiten angepaßt sind. Ein Entstehen von Nutzungskonflikten ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen, den einschlägigen Vorschriften des BauGB wurde somit Rechnung getragen. Eine weitere wesentliche Forderung des Baugesetzbuches ist das Optimierungsgebot des § 1 Abs. 5, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Diese Vorschrift zielt im wesentlichen auf eine Minimierung der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen für bauliche Zwecke ab. Insbesondere die Schließung von Baulücken (vollerschlossene aber unbebaute Grundstücke) soll der Verwirklichung des Optimierungsgebotes dienen.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist bemüht, in den Ortslagen noch vorhandene Baulücken zu schließen und damit dem Optimierungsgebot Rechnung zu tragen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein weiterer Beitrag zur Verwirklichung des Optimierungsgebotes nach Baugesetzbuch geleistet werden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen und der dann erforderlichen Bilanzierung von Wohnbauflächen wird zu untersuchen sein, inwieweit in den Ortslagen noch Baulücken oder zusammenhängende unbebaute Flächen zur Bebauung herangezogen werden können. Auch der Bebauungsplan Nr. 10 Stockfeld ist dahingehend zu überprüfen.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

1. Kommunaler Abfallentsorgungsverband Saar, Untertürkheimer Straße 21, 6600 Saarbrücken
2. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
3. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler
4. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Klausener Straße 6, 6600 Saarbrücken
5. Oberpostdirektion, Bereich Telekom, Klausener Straße 6, 6600 Saarbrücken
6. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstr. 22, 6680 Neunkirchen
7. Minister für Umwelt, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken
8. Abwasserverband Saar, Mainzer Straße 261-263, 6600 Saarbrücken
9. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße, 6680 Neunkirchen
10. Abteilung für Tiefbau, im Hause


(Decker)

KREISSTADT NEUNKIRCHEN STADTTEIL KOHLHOF

3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 „STOCKFELD“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan



LAGE IM RAUM
ohne Maßstab, genordet

Stand:
Satzung

1.0 VORBEMERKUNGEN/ ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 16.12.2009 die Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Stockfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Gelände von zwei Gärtnereibetrieben, deren Nutzung nicht fortgesetzt werden soll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet weist hier eine Fläche für Erwerbsgartenbau aus, dieser soll mit der vorliegenden Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Geltungsbereich der 3. Teiländerung geändert werden.

Der Bebauungsplan bezweckt eine Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich und erfüllt daher die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2.0 PLANGEBIET

*Lage
im Raum*

Das rund 2 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Kohlhof und umfasst im Wesentlichen das Gelände von zwei ehemaligen Gärtnereibetrieben.

Das Plangebiet wird im Süden von der Straße Bleichwiesenweg und im Osten von bestehender Wohnbebauung des Flurwegs begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Straße Am Stockfeld an und im Norden wird das Plangebiet ebenfalls von Wohnbebauung begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene
Nutzung*

Von der intensiven ehemaligen Gärtnereिनutzung zeugen die noch vorhandenen Gewächshäuser, Kulturbeete und internen Erschließungsflächen.

Neben den Gärtnereien befindet sich ein bestehendes Wohnhaus innerhalb des Plangebietes, das in die Planung integriert werden soll.

Im direkten Umfeld des Plangebietes dominiert Wohnbebauung.

<i>Naturraum</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „St. Ingberter Senke“, NE 192.2. ¹ .
<i>Geologie/ Böden</i>	<p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Gebiet periglaziären Lagen über Sandsteinen und –konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (sm,so,ro3) zuzuordnen. Das Plangebiet ist mittlerem Buntsandstein zuzuordnen (sm).</p> <p>In der Umgebung finden sich Braunerde und podsolige Braunerde.</p>
<i>Hydrologie</i>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Schutzzone III.</p> <p>500m nördlich befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Blies, das nicht tangiert wird.</p>
<i>Biotop- strukturen</i>	<p>Das Plangebiet wird hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen von der Gärtnereinzucht dominiert. Ökologisch hochwertige Flächen sind nicht vorhanden.</p> <p>Bei dem vereinzelt vorhandenen Hochgrün handelt es sich in erster Linie um Koniferen und Ziergehölze. Einzelne Laubbäume, vornehmlich Birken und Pappeln befinden sich zumeist in den Randbereichen.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Vornutzung nahezu vollständig anthropogen überformt.</p>
<i>Rote Liste</i>	Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist aufgrund der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen.
<i>Schutzobjekte</i>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG² (§ 22 SNG).</p> <p>Nordöstlich, etwa 400m entfernt, befindet sich ein Biotop „Umgebung von Kohlhof“, das von der Planung jedoch nicht betroffen ist.</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Ungefähr 500m nördlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und in etwa 800m Entfernung östlich ein geschützter Landschaftsbestandteil „Kohlhof, Kleiner Hirschberg“, die von der Planung jedoch ebenfalls nicht betroffen sind.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.</p>
<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Plangebietes.

¹ Vgl. SCHNEIDER, H., Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 159 Saarbrücken, Geographische Landesaufnahme M 1:200 000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde der BfA für Landeskunde und Raumordnung, Bonn- Bad Godesberg 1972

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

In ungefähr 400m befindet sich eine ABSP- Fläche mit überörtlicher Bedeutung und in etwa 800m Entfernung eine Fläche mit landesweiter Bedeutung. Diese Flächen werden von der Planung nicht tangiert.

Natura 2000

Es sind keine Natura2000- Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Jedoch befindet sich etwa 500m nördlich ein Natura2000-Gebiet (Vogelschutz-Gebiet „Blies“) und ungefähr 1km südlich das Vogelschutzgebiet „Limbacher und Spieser Wald“. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Gebiete von der Planung nicht tangiert werden.

Das Gebiet liegt weder in einem SPA- Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA- Gebiet (International Bird Area).

*Spezielle
Artenschutz-
prüfung*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 18 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor. Im Folgenden wird im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht, ob bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die streng bzw. besonders geschützten Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

*Baubedingte Wirkfaktoren /
Wirkprozesse*

Die Planung geht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Durch diese Änderung können grundsätzlich Lebensräume und Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden.

Lärm- und Stoffimmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen sind durch den Baustellenbetrieb als wesentliche Wirkfaktoren aufzuführen.

*Anlagen- und
betriebsbedingte
Wirkprozesse*

Von der zukünftigen Bebauung und deren Nutzung gehen anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren aus.

Auch sind Störungen durch die Anwesenheit und die Tätigkeiten der Menschen zu erwarten.

Darüber hinaus sind verstärkte Emissionen angesichts der geplanten und vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

*Geschützte Tier- und
Pflanzenarten*

Im Plangebiet und im Umfeld liegen keine Fundnachweise von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der vorhandenen (weitgehend versiegelten bzw. intensiv Vornutzung) Strukturen sowie des Störgrads innerhalb des intensiv genutzten städtischen Umfeldes ist nicht mit o.g. Arten zu rechnen.

Geschützte Vogelarten

Es wurde keine Vogelart des Anhangs I der VS-RL im Planungsgebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich nachgewiesen. Brutnachweise sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Fundnachweise für Rastvogelarten existieren im Plangebiet nicht.

Damit liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

lich.

<i>Umwelthaftung</i>	Gem. § 19 BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des Anh. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH-Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) zu erwarten sind.
<i>Erheblichkeit</i>	Die Beurteilung einer Schädigung, die erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie.
<i>Pflanzen der Anh. II und IV FFH-RL</i>	Im Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie erfasst worden.
<i>Tierarten der Anh. II und IV FFH-RL</i>	Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der vorhandenen (weitgehend versiegelten) Strukturen sowie des Störgrads innerhalb des intensiv genutzten städtischen Bereiches ist nicht mit o.g. Arten zu rechnen.
<i>Zugvögel (Raststätten) i.S. Art. 4 (2) VS-RL</i>	Im Planungsgebiet sind keine Raststätten von Zugvogelarten bekannt. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind nicht vorhanden.
<i>Vogelarten des Anh. I der VS-RL</i>	Es wurden keine Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL kartiert.
<i>Lebensraumtypen (LRT) des Anh. I der FFH-RL</i>	Im Zuge der Prüfung wurden keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL festgestellt.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
<i>Orts-/Landschaftsbild</i>	Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die vorhandene Gärtnerei und die umgebende bestehende Wohnbebauung bestimmt. Freizeit und Erholung sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nicht von Bedeutung.
<i>Erreichbarkeit</i>	Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen über eine zentrale, im Süden an den Bleichwiesenweg und im Osten an den Flurweg angebundene Straße erschlossen. Jedoch sind darüber hinaus aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereiches zusätzliche kurze Stichstraßen bzw. private Erschließungswege notwendig.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.
<i>Ver- und Entsorgung</i>	Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bleichwiesenweg, Flurweg und Straße Am Stockfeld anzuschließen.

4.0 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Mittelstadt Neunkirchen stellt für den Geltungsbereich der ehemaligen Gartenbaunutzung entsprechend eine Grünfläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

LEP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen festgelegt.

Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 4. Juli 2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13. Juli 2004 heranzuziehen.

Der LEP Umwelt weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz aus und stellt für den Geltungsbereich Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dar.

Im LEP Siedlung ist die Kreisstadt Neunkirchen als Mittelzentrum in der Kernzone des Verdichtungsraumes ausgewiesen.

Laut aktueller Angabe der Kreisstadt Neunkirchen ergibt sich für die Gesamtstadt ein Bedarf von 1170 Wohneinheiten. Im August/September 2009 wurde eine Neuerfassung und Aktualisierung der Baulücken in den Bebauungsplangebietes des Stadtgebietes durchgeführt. Es ergaben sich 540 Baulücken. Weitere 513 Wohneinheiten wurden im Bereich von Bauflächen des Flächennutzungsplanes errechnet, insgesamt also 1053 Wohneinheiten. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich weitere 12 Wohneinheiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht.

Demnach stehen den 1170 Wohneinheiten des LEP Siedlung 1065 in der Gesamtstadt gegenüber.

Im vorliegenden Baugebiet, werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere aufgrund des Flächenzuschnitts und der daraus resultierenden möglichen Grundstücksgrößen realistisch ca. 25-35 Wohneinheiten geschaffen werden.

Somit enthalten der LEP Umwelt und der LEP Siedlung keine der Planung entgegenstehende Festlegungen.

5.0 FESTSETZUNGEN

Art

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete fest.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirt-

- schaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Anlagen sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig. Es handelt sich dabei um Verkehr induzierende, bzw. mit erhöhtem Stellplatzbedarf verbundene Nutzungsarten, die mit der Struktur des Plangebietes selbst und seines Umfeldes nicht verträglich sind.

Maß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu garantieren, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal I bzw. II begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese wird so gewählt, dass im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im WA1 I Vollgeschoss mit Dachausbau ermöglicht wird, während im WA2 II Vollgeschosse ohne Dachausbau oder I Vollgeschoss mit Dachausbau möglich sind. Die Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen dient dazu, dass die Neubauten besser an die umgebenden Baustrukturen angepasst werden.

Somit wird eine Gebäudehöhe ermöglicht, die dem in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand entspricht.

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient dazu, dass sich die Neubauung in das städtebauliche Umfeld integriert.

*Überbaubare
Grundstücks-
flächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

*Garagen,
Stellplätze*

Stellplätze sowie Zufahrten sind grundsätzlich zulässig, Carports und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein, sowie innerhalb den eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ferner wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, wobei die Aufstellflächen vor den Garagen nicht angerechnet werden. Die erforderlichen Stellplätze können als Garagenplätze oder offene Stellplätze angelegt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, dass der Ruhende Verkehr, der durch die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entsteht, nicht zusätzlich die umgebenden Baugebiete belastet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier: Verkehrsberuhigter Bereich. Diese dient der internen Erschließung des Baugebietes.

Der Haupteerschließungsarm folgt in großen Teilen einer vorhandenen internen Erschließung, die schon im Bestand asphaltiert ist. Dies dient nicht zuletzt der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Dieser Erschließungsweg bindet das Plangebiet an den Bleichwiesenweg und den Flurweg an. Zwei weitere Parzellen werden im Norden des Plangebietes durch einen kurzen Stichweg an die Straße Am Stockfeld angebunden.

Aufgrund des Flächenzuschnitts ist es erforderlich, dass das Plangebiet in der Tiefe durch mehrere kleine Stichstraßen, die jeweils der Erschließung von zwei weiteren möglichen Grundstücken dienen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist nicht von einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Straßen auszugehen, zumal sich der Ziel- und Quellverkehr auf zwei Anschlüsse und einen Nebenanschluss im Norden verteilt.

Beabsichtigt ist die Schaffung einer Mischfläche (Verkehrsberuhigter Bereich).

Ver-/Entsorgung

Die Elektroversorgung wird über die Trafostation in der Bleichwiesenstraße gesichert³, so dass innerhalb des Geltungsbereiches keine zusätzliche Versorgungsfläche für eine Umspannstation erforderlich ist. Die Zur Versorgung des Gebietes müssen innerhalb der Erschließungsstraßen Niederspannungskabel sowie Gas- und Wasserleitungen verlegt werden.

Gemäß Saarländischen Wassergesetzes, § 49 a "Beseitigung von Niederschlagswasser" und den örtlichen Bauvorschriften soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen genutzt und/oder vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden (z. B. Flächenversickerung, Muldenversickerung), soweit dieses dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes möglich ist. Unterlieger dürfen durch den Betrieb und die Unterhaltung von Versickerungsanlagen nicht geschädigt werden.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist auf der Grundlage tatsächlicher Bodendurchlässigkeitsbeiwerte nachzuweisen.

Sollten vom öffentlichen Mischwasserkanal getrennte Versickerungsanlagen nicht realisiert und betrieben werden können, müssen die Niederschlagswässer befestigter Flächen auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserzisternen zwischengespeichert und über ein Drosselorgan in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Der sicherzustellende, nachzuweisende Drosselabfluss darf dabei maximal 0,70 l/s betragen. Das vorzuhaltende Speichervolumen 10 cbm. Zisternen sind technisch dahingehend auszustatten, dass nach Regenereignissen eine automatische Entleerung bis auf das Niveau des gewünschten privaten Nutzvolumens erfolgen kann und das Speichervolumen von 10 cbm wieder zur Verfügung steht. Kombinationen aus Maßnahmen zur Versickerung und Zwischenspeicherung sind möglich, wenn der maximale Drosselabfluss eingehalten wird. Die auszuführende Art der Regenwasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung vorgenannter Randbedingungen nachzuweisen.

³ Schreiben der KEW vom 16.09.2010

<i>Grünflächen</i>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt, hier: private Hausgärten. Ferner wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.</p> <p>Um die vorhandene Kanalisation im Umfeld möglichst wenig zu belasten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen. Das so gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung oder z.B. auch für Toilettenspülungen herangezogen werden.</p> <p>Es wird ferner empfohlen, zur Pufferung des an die Kanalisation abgegebenen Niederschlagswassers Dachbegrünungen vorzusehen.</p>
<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	<p>Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 06.03.1986 ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereiches „Hirschberg und Kasbruchtal“ (C24).</p>

6.0 GRÜNORDNUNG

<i>Bestand</i>	<p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Fläche und der Tatsache, dass die Fläche in weiten Teilen bereits versiegelt ist, ist die überplante Fläche aus ökologischer Sicht als geringwertig anzusehen.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der Gärtnereibetriebe, deren Nutzung nicht fortgeführt werden soll und ein Wohnhaus, das erhalten und in die Planung integriert werden soll.</p>
<i>Eingriff</i>	<p>Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die bereits größtenteils baulich genutzt wird, bzw. einer intensiven gartenbaulichen Nutzung (Gewächshäuser, Kulturbeete, usw.) unterzogen war.</p> <p>Insofern ist der zusätzliche Eingriff in die Belange des Naturhaushaltes, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird, als gering einzuschätzen.</p> <p>Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Planung im Innenbereich handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.</p>
<i>Festsetzungen</i>	<p>Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die der Eingrünung des Baugebietes zu den umgebenden Baugebieten dienen.</p> <p>Ferner wird festgesetzt, dass ja 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm anzupflanzen ist.</p> <p>Für Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte, einhei-</p>

mische Gehölze zu verwenden.

7.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren dient dazu, die Wiedernutzbarmachung einer Fläche zu ermöglichen, da die gartenbauliche Nutzung nicht fortgesetzt werden soll. Damit werden bereits intensive vorgenutzte Flächen in Anspruch genommen und somit dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Planung trägt dazu bei, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung des Stadtteils Kohlhof zu decken und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da bereits von der bestehenden Nutzung Emissionen ausgehen, die durch die künftige Wohnbebauung nicht erheblich zunehmen werden.

Aufgrund der zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten und der dadurch erzielten städtebaulichen Verdichtung ist grundsätzlich von zusätzlichem Verkehr auszugehen. Das Verkehrssystem betreffend sind dennoch keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der zusätzlich entstehende Verkehr der Wohnbebauung, der aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht als erheblich bezeichnet werden kann, von den vorhandenen Erschließungsstraßen aufgenommen werden kann.

Die Festsetzung, dass mindestens 2 Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, bewirkt, dass die umliegenden Wohngebiete und Straßenzüge nicht zusätzlich durch die Fahrzeuge der künftigen Anlieger des Plangebietes belastet werden. Dies gilt umso mehr, als innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen weitere Parkplätze vorgesehen sind.

In seiner Stellungnahme vom 22.12.2010 weist das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr darauf hin, dass Bedenken gegen die Ausweisung von ca. 40 WE nicht geäußert werden.

Wesentliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das Klima sind durch die künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen sind nicht betroffen. Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine Integration in das städtebauliche Umfeld gewährleisten.

Durch die zukünftige Wohnbebauung wird Grund und Boden in Anspruch genommen, der vorher zwar nur teilweise bebaut, aber intensiv genutzt war. Grundsätzlich ist eine Versiegelung von Flächen und damit der Verlust von Boden sowie die damit zusammenhängenden Folgewirkungen bei der Nachverdichtung eines Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches nicht auszugleichen, sondern nur zu minimieren. Zu berücksichtigen hierbei ist jedoch, dass im Bereich der Gärtnereien bereits versiegelte Flächen vorhanden sind und die Erschließung bereits größtenteils über bereits versiegelte Flächen (ehemalige interne Erschließung) erfolgen kann und lediglich kurze Stichstraßen bzw. private Erschließungsstraßen notwendig sind. Dennoch werden Flächen, die bislang unversiegelt waren verdichtet. Vorhandene Grünstrukturen werden teilweise beseitigt. Insofern ist grundsätzlich von einem Eingriff auszugehen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt. Das bedeutet, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB heißt es, dass ein Ausgleich in diesem Fall nicht erforderlich ist.

Eine zusätzliche Versiegelung bedeutet, dass Niederschlagswasser, das vor Realisierung der Planung im unversiegelten Boden versickern konnte, nun oberflächlich anfällt. Um Beeinträchtigungen benachbarter Anlieger bzw. eine Überlastung des Kanalsystems zu verhindern, wurden daher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Handhabung des anfallenden Niederschlagswassers betreffen. Mittels Versickerung bzw. Errichtung von Zisternen in Verbindung mit einer gedrosselten Abgabe in die Mischwasserkanalisation wurde dem Belang Rechnung getragen.

Darüber hinaus fügt sich die geplante Wohnbebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Strukturen des Umfeldes ein.

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) sowie Biodiversitätsschäden (§ 19 BNatSchG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Es werden grünordnerische Maßnahmen, wie die Flächen für Anpflanzungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die ökologisch wirksam sind und zur Kompensation der geringfügigen Eingriffe beitragen können.

Bezüglich der Abwägung wird ergänzend auf die Synopse zu den im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen hingewiesen.

Die Ergebnisse der Abwägungssynopse wurden in die Planung eingestellt.

B Bau G § 9(1)a ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

REINES WOHNGEBIET:
OHNE AUSNAHME, OHNE NEBENANLAGEN,
DORFGEBIET



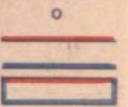
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

ZAHL DER VOLLSTÄNDIG (ZWINGEND)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ

SIEHE PLAN
SIEHE PLAN.

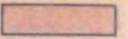
B Bau G § 9(1)b BAUWEISE:

OFFENE BAUWEISE:
BAULINIEN:
BAUGRENZEN:
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:



B Bau G § 9(1)c MİNDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

BAULAND:



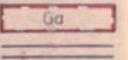
B Bau G § 9(1)d HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:

SOCKELHÖHE IN METER ÜBER N.N. ANGEGBEN.

SIEHE PLAN

B Bau G § 9(1)e FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN U. IHRE EINFahrTEN:

GARAGEN:
EINFahrTEN:



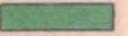
B Bau G § 9(1)f FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

KIRCHE:



B Bau G § 9(1)2 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE:

NUTZUNG: HAUSGARTEN:



B Bau G § 9(1)3 VERKEHRSLÄCHEN:

AUTOBAHNEN ODER ÄHNLICHE STRASSEN:
FAHRBAHNEN, FUSSWEGE:
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE:
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE:



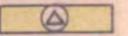
B Bau G § 9(1)4 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSLÄCHEN:

STRASSENHÖHE IN METER ÜBER N.N. ANGEGBEN.

SIEHE PLAN

B Bau G § 9(1)5 VERSORGUNGSFLÄCHEN:

TRAFOSTATION:



B Bau G § 9(1)6 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGBANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

WASSERLEITUNG:



B Bau G § 9(1)8 GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGEN:



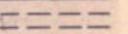
B Bau G § 9(1)10 FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT:

LANDWIRTSCHAFT:
FORSTWIRTSCHAFT:



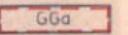
VORH.

B Bau G § 9(1)11 FLÄCHEN MIT GEH.- FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN:

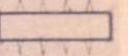


B Bau G § 9(1)12 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE U. GEM.- GARAGEN:

GEMEINSCHAFTSGARAGEN:

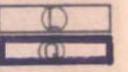


B Bau G § 9(1)14 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN:

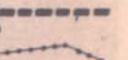


B Bau G § 9(4) FLÄCHEN MIT ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN:

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET:
QUELLENSCHUTZGEBIET (WASSERGEWINNUNGSGEBIET, INNERE ZONE)

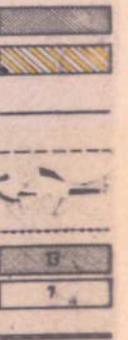


B Bau G § 9(5) GELTUNGSBEREICH:



Bau NVO § 16(2) ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN:

BESTEHENDE GEBÄUDE:
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE:
GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALT:
GRUNDSTÜCKSGRENZEN NEU:
GEMARKUNGSGRENZE:
GRENZEN DER UMLÉGUNGSGBIETE:
HAUSNUMMERN:
BAUSTELLENNUMMERN:
VORGÄRTENMAUERN:



66 400

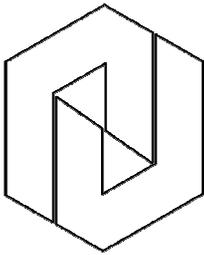
66 300

66 200

66 100

REDERBEXBACH

Abschrift



KREISSTADT NEUNKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
(SATZUNG)
<STOCKFELD>
2. ÄNDERUNG
NEUNKIRCHEN-KOHLHOF
MST: 1 : 1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (des BauGB vom 08.12.1986 – BGBL. I. S. 2253) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 21.2.90/13.11.91 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 10.3.90 / 7.-8.12.91.

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt, Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Änderung

siehe Plan

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 des BauGB

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| | 1.1. Art der baulichen Nutzung | |
| | 1.1.1 Baugebiet | |
| | Es gilt die Bau NVO vom 27.01.1990 (BGBL I. S. 132) | WR Reines Wohngebiet |
| | 1.1.2 zulässige Anlagen | gem. § 3, Abs. BNVO
Ausnahmen sind ausgeschlossen |
| | 1.1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen | keine |
| | 1.1.4 nicht zulässige Anlagen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO) | aus § 3 Abs. 3 BauNVO |
| | 1.2 Mass der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| | 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse | ① |
| | 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ | 0.4 |
| | 1.2.3 Geschossflächenzahl | 0.5 |
| | 1.2.4 Baumassenzahl | entfällt |
| | 1.2.5 Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 2 | Bauweise | |
| | 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| | 2.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| | 2.3 Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 3 | Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke | |
| | 3.1 Mindestgröße | 340 m ² |
| | 3.2 Mindestbreite | 16.00 m |
| | 3.3 Mindesttiefe | 20.00 m |
| | 3.4 Höchstgröße | 1100 m ² |
| | 3.5 Höchstbreite | 33.00 m |
| | 3.6 Höchttiefe | 40.00 m |

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 überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den	entfällt siehe Plan sowie innerhalb der Baugrundstücke
5	Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten errichtet werden	entfällt
8	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude 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	Grünflächen privat
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, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
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 Forstwirtschaft	entfällt
19	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
20	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt

- | | | |
|----|--|----------|
| 21 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | entfällt |
| 22 | Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | entfällt |
| 23 | Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen | entfällt |
| 25 | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplan-
gebiet 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 | entfällt |
| | b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Er-
haltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen | entfällt |
| 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 § 83 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (Abl. d. Saarlandes S. 1373)

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (Abl. d. Saarlandes S. 1373)

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

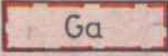
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind entfällt
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind entfällt
3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind entfällt

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

entfällt

ERG "

PLANZEICHEN -ERLÄUTERUNG (2. ÄNDERUNG)
ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 BauGB

	GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	-----
ZU 1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZU 1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ZU 1.1.1 BAUGEBIET	
	REINES WOHNGEBIET	
ZU 1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ZU 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)	
	ZU 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0.4	
	ZU 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0.5	
ZU 2	BAUWEISE	
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	
	BAUGRENZE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
ZU 4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	
ZU 4.2	GARAGEN	
ZU 11	VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
ZU 15	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	

SONSTIGES

BauNVO § 36

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND
DES MASSES DER NUTZUNG

GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLAN NR.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im WA1 mit I und im WA2 mit II als Höchstmaß festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudeoberkante von 7 m im WA1 und von 9 m im WA2 bezogen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

6. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sowie ihre Zufahrten sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür vorgesehenen Flächen allgemein zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, wobei die Aufstellflächen vor den Garagen nicht angerechnet werden. Die erforderlichen Stellplätze können als Garagenplätze oder offene Stellplätze angelegt werden.

8. Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen (hier: Hausgärten) und eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Hochstamm anzupflanzen ist. Ferner werden entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, die der Eingrünung des Baugebietes mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern dienen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Niederschlagswasser

Gemäß Saarländischen Wassergesetzes, § 49 a "Beseitigung von Niederschlagswasser" und den örtlichen Bauvorschriften soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen genutzt und/oder vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden (z. B. Flächenversickerung, Muldenversickerung), soweit dieses dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes möglich ist. Unterlieger dürfen durch den Betrieb und die Unterhaltung von Versickerungsanlagen nicht geschädigt werden.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist auf der Grundlage tatsächlicher Bodendurchlässigkeitsbeiwerte nachzuweisen.

Sollten vom öffentlichen Mischwasserkanal getrennte Versickerungsanlagen nicht realisiert und betrieben werden können, müssen die Niederschlagswässer befestigter Flächen auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserzisternen zwischengespeichert und über ein Drosselorgan in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Der sicherzustellende, nachzuweisende Drosselabfluss darf dabei maximal 0,70 l/s betragen. Das vorzuhaltende Speichervolumen 10 cbm. Zisternen sind technisch dahingehend auszustatten, dass nach Regenereignissen eine automatische Entleerung bis auf das Niveau des gewünschten privaten Nutzvolumens erfolgen kann und das Speichervolumen von 10 cbm wieder zur Verfügung steht. Kombinationen aus Maßnahmen zur Versickerung und Zwischenspeicherung sind möglich, wenn der maximale Drosselabfluss eingehalten wird. Die auszuführende Art der Regenwasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung vorgenannter Randbedingungen nachzuweisen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 06.03.1986 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes "Hirschberg und Kasbruchtal" (C24).

IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

V. HINWEISE

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung erfolgen muss.

Die KEW, Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung erfolgen muss.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen deren Konformität mit den jeweiligen Anforderungen des Grund- und Trinkwasserschutzes im Einzelfall zu überprüfen ist.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG hin.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



hier: verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

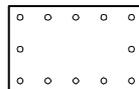


p private Grünflächen, Hausgärten



öffentliche Grünflächen, hier: Kinderspielplatz

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Fläche zum Anpflanzen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichte



Flächen für Garagen und Carports

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr.39))

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Bekanntm. d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. d. Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Raumordnungsgesetz v. 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zul. geänd. d. Art. 9 G. v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. d. Bekanntm. v. 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), geänd. d. Art. 2 Abs. 1 G. v. 14.08.2009 (BGBl. I S. 2827,2839)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zul. geänd. durch Art. 3 G. v. 28.10.2008 (Amtsbl. 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zul. geänd. d. Art. 1 i.V.m. Art. 5 G. Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung d. SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.2008 (Amtsbl. 2009 S. 3)

der **§ 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1215)

Nutzungsmatrix

WA1	
0,4	I GOKmax= 7,0 m
0	-

WA2	
0,4	II GOKmax= 9,0 m
0	-

ORTSSATZUNG

der Stadt Neunkirchen (Saar) über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockfeld"

in der Fassung der Änderungssatzungen vom 15.11.1983 und 16.12.1987

Aufgrund des § 11 der Gemeindeordnung für das Saarland vom 15.01.1964 (Amtsblatt des Saarlandes 1964, S. 123) sowie des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO -) vom 12.05.1965 (Amtsblatt des Saarlandes 1965, S. 529) wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt Neunkirchen (Saar) vom 16.03.1966 mit Genehmigung des Ministers für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau vom 25.04.1966 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockfeld" im Stadtteil Kohlhof in Neunkirchen (Saar), der begrenzt wird wie folgt:

Der Ausgangspunkt liegt am Schnitt der Bexbacher Straße mit der Banngrenze Neunkirchen/Niederbexbach. Die Beschreibung verläuft im Uhrzeigersinn.

Vom Schnittpunkt Banngrenze Neunkirchen/Niederbexbach mit östlicher Grenze Bexbacher Straße entlang bis Torhausweg (angrenzend an Bebauungsplan "Täufergarten") bis Schnittpunkt Flurstück 645/95 mit Torhausweg; von hier aus in gerader Linie in Richtung Flurstück 71/1 und 72/1 bis zum Schnittpunkt einer geraden Verbindung der Grundstücksgrenzen Haus Nr. 26 (Schule) und Haus Nr. 28 bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 130/39 und 131/39 auf Flur 3 mit Flur 2 entlang der Flurgrenze Flur 2, Flur 3 bis Schnittpunkt Flurstücke 51/1 und 306/0.48 in Flur 4 entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 51/1, 309/0.42 (Feldweg) und 342/45 bis Banngrenze Neunkirchen/Mittelbexbach, entlang der Banngrenze Neunkirchen/Mittelbexbach und Niederbexbach bis zum Ausgangspunkt.

§ 2

Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen

1. Im Dorfgebiet (MD):

- (1) Dachform: Satteldach,
- (2) Dachneigung 24°- 40°
- (3) Kniestock: Kniestöcke sind ausgeschlossen. Unter Kniestock wird die Höhe von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette verstanden,
- (4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- (5) Einfriedigungen nach der Straße: Beton- bzw. Bruchsteinmauer oder Holzzaun bis 0,80 m Höhe. Übrige Einfriedigungen: Maschendrahtzaun, Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke.

2. Im Reinen Wohngebiet (WR)

entlang der Niederbexbacher Straße von Haus Nr. 49 - 105, am Torhausweg von Haus Nr. 74 - 80 und an der Andreas-Limbach-Straße von Haus Nr. 1 - 11 und 43 - 47:

- (1) Dachform: Satteldach,
- (2) Dachneigung: 24°- 40°
- (3) Kniestock: Kniestöcke sind ausgeschlossen (Definition siehe Ziffer 1 Nr. (3)).
- (4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- (5) Einfriedigungen nach der Straße: Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke. Übrige Einfriedigungen: Holzzaun, Maschendraht bis 0,80 m Höhe oder Hecke.

3. Im Reinen Wohngebiet (WR)

südöstlich des Flurweges:

- (1) Dachform: Satteldach,
- (2) Dachneigung: max. 28°
- (3) Kniestock: Kniestöcke sind ausgeschlossen (Definition siehe Ziffer 1 Nr. (3)),
- (4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- (5) Einfriedigungen nach der Straße und den Wohnwegen: Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke. Übrige Einfriedigungen: Holzzaun, Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke.

4. Im Reinen Wohngebiet (WR)

nordwestlich des Flurweges, südwestlich des Bleichwiesenweges und nordwestlich der Straße Am Stockfeld von Baustelle Nr. 64 - 66:

- (1) Dachform: Satteldach,
- (2) Dachneigung: 24°- 30°
- (3) Kniestock: Kniestöcke sind ausgeschlossen (Definition siehe Ziffer 1 Nr. (3)),
- (4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- (5) Einfriedigungen nach der Straße und den Wohnwegen: Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke. Übrige Einfriedigungen: Holzzaun, Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke.
- (6) Im Vorgartenbereich zu den Wohnwegen sind keine Einfriedigungen zulässig.

5. Im Reinen Wohngebiet (WR)

an den beiden Stichstraßen nordwestlich der Straße Am Stockfeld und entlang des Feldweges an der Banngrenze für die Baustellen 46 - 49 sowie südöstlich der Straße Am Stockfeld bis zur Umlegungsgrenze und bis zum Bleichwiesenweg:

- (1) Dachform: Satteldach,
- (2) Dachneigung: 28°- 35°
- (3) Kniestock: Kniestöcke sind ausgeschlossen (Definition siehe Ziffer 1 Nr. (3)),
- (4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- (5) Einfriedigungen nach der Straße und den Wohnwegen: Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke. Übrige Einfriedigungen: Holzzaun, Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe oder Hecke. Grundstücke, die an den Wald oder die freien Flächen an der Gemarkungsgrenze angrenzen, können in diesem Bereich mit Maschendrahtzaun bis 1,50 m Höhe eingefriedigt werden.
- (6) Im Vorgartenbereich zu den Wohnwegen sind keine Einfriedigungen zulässig.

§ 3

Gestaltung der Garagen in allen Gebieten

- (1) Dachform: Pultdach
- (2) Dachneigung: 0°- 5°, wobei Sammelgaragen einheitliche Höhe und Dachneigung haben müssen.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 111 Landesbauordnung.

§ 5
Inkrafttreten

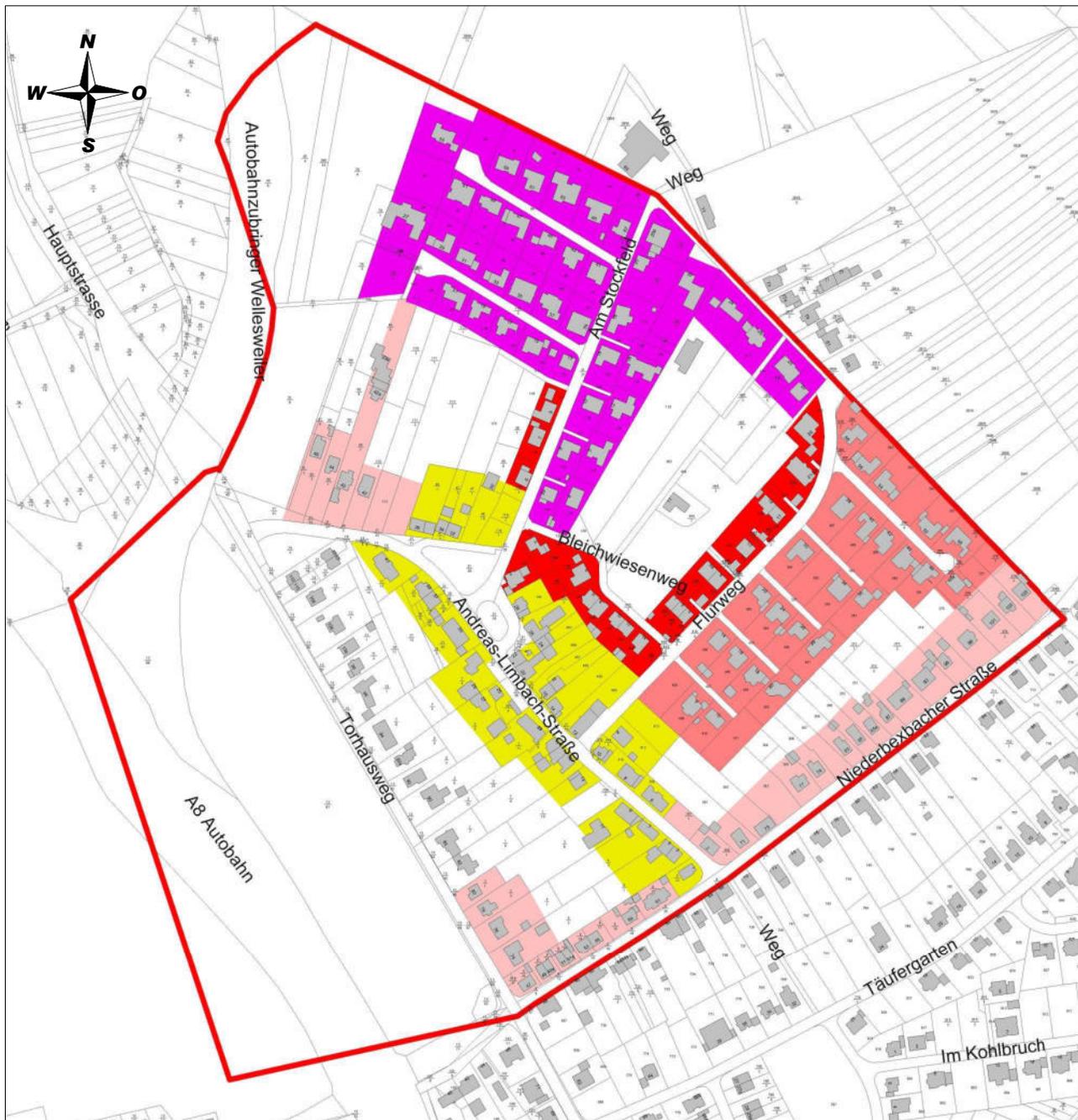
Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neunkirchen, den 29.03.1966

Frank, Oberbürgermeister

veröffentlicht in Abl: 18.05.1966
in Kraft getreten: 18.05.1966

Änderungen
in Kraft getreten: 23.02.1984
09.04.1988



Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften

- 1) Im Dorfgebiet (MD)

- 2) Im Reinen Wohngebiet (WR) entlang der Niederbexbacher Straße von Haus 49 - 105, am Torhausweg von Haus 74 - 80 und an der Andreas-Limbach-Straße von Haus Nr. 1 - 11 und 43 - 47

- 3) Im Reinen Wohngebiet (WR) südöstlich des Flurweges

- 4) Im Reinen Wohngebiet (WR) nordwestlich des Flurweges, südwestlich des Bleichwiesenweges und nordwestlich der Straße Am Stockfeld von Baustelle Nr. 64 - 66

- 5) Im Reinen Wohngebiet (WR) an den beiden Stichstraßen nordwestlich der Straße Am Stockfeld und entlang des Feldweges an der Banngrenze für die Baustellen 46 - 49 sowie südöstlich der Straße Am Stockfeld bis zur Umlegungsgrenze und bis zum Bleichwiesenweg

B-Plan Nr. 10

Geltungsbereich des B-Plans

Maßstab: 1:5000

Gemarkung: Kohlhof

Die Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockfeld" im Stadtteil Kohlhof in Neunkirchen (Saar), der begrenzt wird wie [nebenstehend abgebildet].