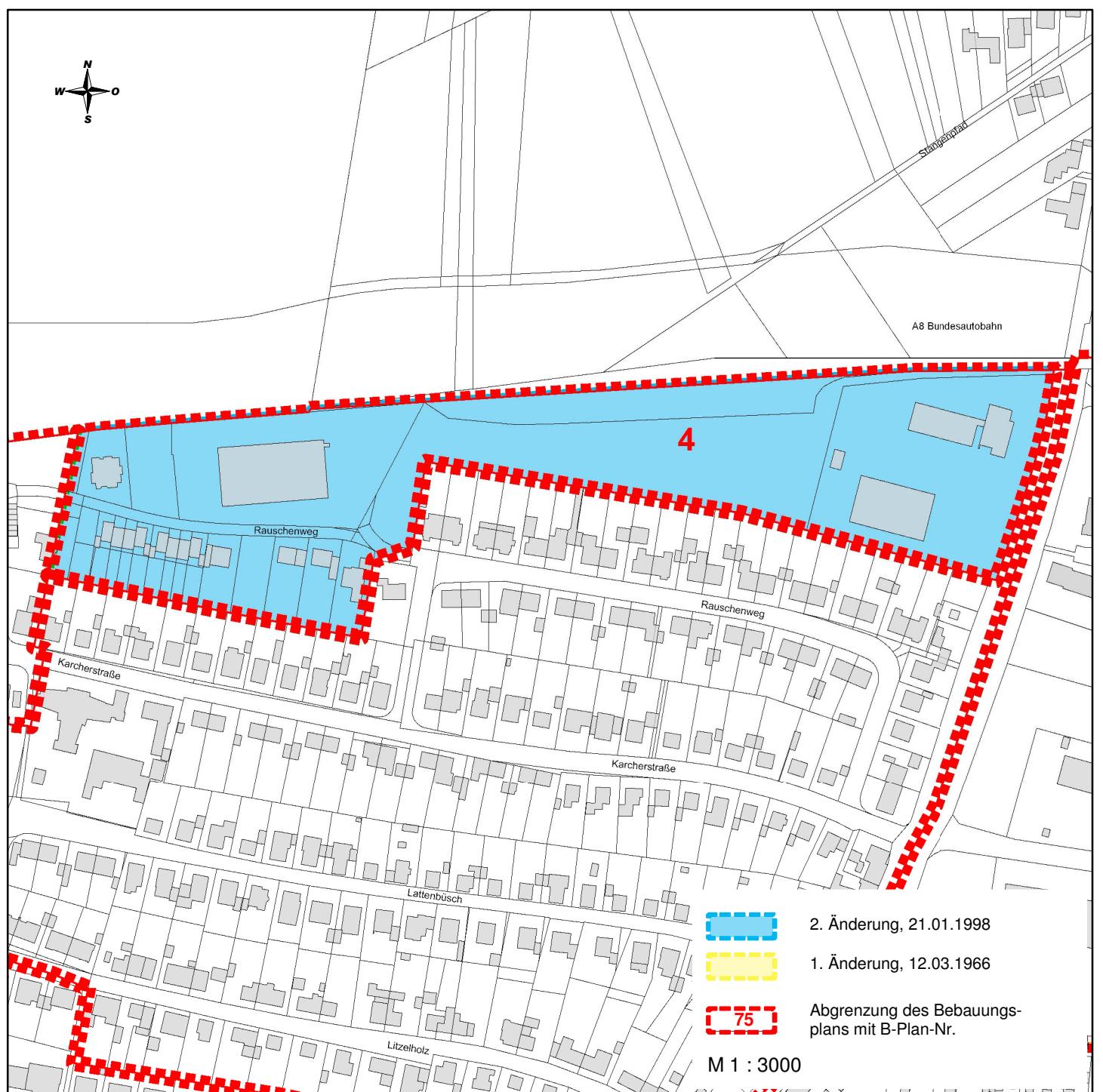


Bebauungsplan Nr. 4 "Westlich der Ludwigsthaler Straße", rechtsverbindlich seit 24.03.1964

Änderungen, mit Datum der Rechtsverbindlichkeit





Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Westlich der Ludwigsthaler Straße in Neunkirchen-Furpach

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 Westlich der Ludwigsthaler Straße ist seit dem 25.03.1964 rechtsverbindlich. Sein Geltungsbereich umfaßte seinerzeit das Gelände eines Verteilzentrums für Getränke, das als Gewerbegebiet festgesetzt war.

Unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt, mit dem, durch Festsetzung eines weiteren Gewerbegebietes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Bekleidungsfabrik geschaffen wurden. Die Änderung trat am 12.03.1966 in Kraft.

Beide Betriebe sind zwischenzeitlich stillgelegt worden. Die Betriebsgrundstücke wurden verkauft und danach einer Neunutzung zugeführt.

Das Gelände des ehem. Getränkevertriebes dient heute als Verkaufsstelle und Lager für Baustoffe und Futtermittel.

In der ehem. Bekleidungsfabrik wurde eine private Schulungsstätte für die berufliche Fortbildung von Handwerkern eingerichtet.

2. Anlaß für die erneute Planänderung

Die beiden Gewerbegebiete waren seinerzeit in unzureichendem Abstand zu der damals schon vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt worden, in der Annahme, daß von den angesiedelten Betrieben keine nennenswerten Störungen ausgehen würden. Die zu geringen Ab-

stände hatten dann in Folge doch zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geführt, die in wechselndem Umfang bis zur Stilllegung der beiden Betriebe andauerten.

Obwohl durch die unlängst begonnene Neunutzung auf den in Rede stehenden Flächen Konflikte bisher nicht ausgelöst worden sind, kann wegen der noch geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan, die weiterhin eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulassen, das erneute Auftreten von Nutzungskonflikten nicht ausgeschlossen werden.

Eine Lösung dieses Problemes ist nur durch Neufestsetzungen im Wege einer qualifizierten Bebauungsplanänderung möglich. Im Rahmen dieser Änderung muß auch das Problem der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels in sog. "alten" Gewerbegebieten geregelt werden.

Auf den Bebauungsplan ist nach wie vor die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 anzuwenden, wonach auch heute noch, trotz erheblicher Bedenken wegen zu erwartender Belastungen für die benachbarten Wohngebiete, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den beiden Gewerbegebieten in uneingeschränkter Ausdehnung zulässig wäre. Dieser Umstand steht den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen sowie den Vorschriften der derzeit geltenden BauNVO entgegen, wonach großflächiger Einzelhandel nur noch in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen mit Beschuß vom 30.06.1993 die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan zu ändern. Es sollen nunmehr Festsetzungen getroffen werden, die einerseits eine wirtschaftlich vertretbare Weiternutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen ermöglichen, andererseits aber auch in besonderem Maße die Belange der Wohnbevölkerung berücksichtigen.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Die vorliegende Planänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Bauliche Nutzung und planungsrechtliche Festsetzungen

* Gewerbegebiet bei der ehem. Bekleidungsfabrik

Die für das Gelände der ehem. Bekleidungsfabrik bisher geltende Festsetzung als Gewerbegebiet wird aufgehoben. Stattdessen wird die Fläche etwa zur Hälfte als Mischgebiet und die Restfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Nutzungsvorstellungen des derzeitigen Eigentümers. Das Mischgebiet umfaßt die Betriebsfläche der neu eingerichteten Schulungsstätte unterhalb der BAB 8 sowie eine anschließende unbebaute Fläche, die der Schaffung von Wohnungen dienen soll. Die zulässige überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen abgegrenzt. Ausgenommen aus der zulässigen Nutzung im Mischgebiet sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO.

Die Fläche zwischen dem neu festgesetzten Mischgebiet und der vorhandenen Wohnbebauung ist anstelle des bisherigen Gewerbegebietes nunmehr als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt. Die zulässige Nutzung ist beschränkt auf den Zulassungskatalog des § 3 Abs. 2 BauNVO, Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüberhinaus wird eine zwischen dem Mischgebiet und der vorhandenen Wohnbebauung am Rauschenweg gelegene Grundstücksfläche ebenfalls als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche ist bisher unbebaut und wegen ihrer Lage als Baulücke anzusehen.

* Gewerbegebiet beim ehem. Getränkeverteilungszentrum

Wegen zu erwartender Entschädigungsansprüche des derzeitigen Grundstückseigentümers ist eine Abstufung der Gebietskategorie, z.B. in Mischgebiet, nicht möglich.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet soll daher unverändert beibehalten werden.

Allerdings wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung die bisher festgesetzte Gebietsausdehnung erheblich reduziert, so daß das Gewerbegebiet nur noch die tatsächlich genutzte Fläche umfaßt.

Darüberhinaus wurde das Gewerbegebiet nunmehr gegliedert und es wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB aufgenommen, die dem Entstehen neuer Nutzungskonflikte entgegenwirken sollen.

- * Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Gewerbegebiet
Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung wird auf den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung vom 21.01.1990 anzuwenden sein.

Nach deren Regelung ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in uneingeschränkter Ausdehnung nur noch in Kerngebieten und in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Entgegen der bisher auf den Bebauungsplan anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1962 unterliegen die großflächigen Handelsbetriebe in Gewerbegebieten gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nunmehr einer Flächenbeschränkung. Danach ist die Ausdehnung solcher Handelsbetriebe auf max. 1.200 m² Geschoßfläche beschränkt.

Diese Vorschrift wird künftig auf das im Bebauungsplan verbleibende Gewerbegebiet anzuwenden sein.

5. Erschließung

Zur Erschließung der beiden Baugebiete auf dem Gelände der ehem. Bekleidungsfabrik ist eine Straßenverbindung zwischen Rauschenweg und Wendehammer am Pfuhlwaldweg vorgesehen. Damit soll erreicht werden, daß die in Rede stehenden Baugebiete über zwei Zu- und Abfahrten an das örtliche Straßennetz angebunden sind. Die zweiseitige Anbindung bietet gegenüber einer einseitig angebundenen Stichstraße wesentliche Vorteile. So kann einerseits sichergestellt werden, daß die Baugebiete von Not- und Rettungsdiensten jederzeit ungehindert angefahren werden können, selbst bei einer Straßenunterbrechung, andererseits kann aber auch der

Quell- und Zielverkehr von und zu den Gebieten hinsichtlich seines Ablaufes reibungsloser mit dem örtlichen Straßennetz verbunden werden.

Das Gewerbegebiet im östlichen Planteil ist unmittelbar an die Ludwigsthaler Straße angebunden und vollständig erschlossen.

6. Altlasten, Altablagerungen

Das Gelände der ehem. Bekleidungsfabrik ist im Altstandortkataster des LfU unter der Ordnungsnummer ELS 4002 erfaßt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist besonders darauf hingewiesen. Der Grundstückseigentümer wurde in Kenntnis gesetzt. Bei den durchgeführten Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes wurden weder Altlasten noch sonstige gefährdende Altablagerungen vorgefunden.

Eine Untersuchung des neu zu bebauenden Geländeteils ist nicht erforderlich, weil dort bisher keine Nutzung stattgefunden hat. Es liegt außerhalb der ehemaligen Betriebsflächen.

7. Ziel der Bebauungsplanänderung und wesentliche Auswirkungen

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen, mit den einerseits eine wirtschaftlich vertretbare Weiternutzung der Betriebsflächen ermöglicht werden soll, andererseits sollen aber auch die Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten verbessert werden. Insbesondere gilt es, das erneute Entstehen von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu unterbinden.

8. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen und insbesondere in den Abwägungsprozeß einzustellen, wenn aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Demnach ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BauGB nur einmal, nämlich bei der Bau- leitplanung, in der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition des § 8 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt werden sollen.

Im Falle des vorliegenden Planverfahrens werden im wesentlichen die Nutzungen für zwei bereits bestehende Baugebiete geändert, deren "eingriffsvorbereitende" Festsetzungen erstmals in den Jahren 1964 bzw. 1966 getroffen wurden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden für die in Rede stehenden Baugebiete keine Festsetzungen getroffen, mit denen weitergehende Eingriffe ausgelöst werden könnten.

Lediglich für die Flurstücke 6/275 und 6/315 im unmittelbaren Anschluß an das Baugebiet der ehem. Bekleidungsfabrik werden mit der Änderung zum erstenmal bauliche Nutzungen, verbunden mit zu erwartenden Eingriffen in die Umweltpotentiale Boden, Wasser, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Eingriffe, die eine Versiegelung des Bodens, eine Verminde- rung der Versickerungsflächen und eine Inanspruchnahme von Land- schaftspotential zur Folge haben, können innerhalb des Plange- bietes ausgeglichen werden.

Der Ausgleich wird erreicht durch eine erhebliche Reduzierung der baulich nutzbaren Fläche des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes (ehem. Getränke-Verteilzentrum).

Das Gewerbegebiet umfaßte nach den bisher geltenden Festsetzun- gen des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 11.500 m². Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurde die Fläche um 43,5 % auf ca. 6.500 m² verkleinert. Die nunmehr frei gewordene Fläche ist dem- nach für eine bauliche Nutzung nicht mehr verfügbar, sie wird künftig der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Hierzu sind im geänderten Plan besondere Maßnahmen festgesetzt.

9. Abwägung

Nach dem Grundsatzkatalog des § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bau-
leitplanung neben einer Vielzahl von Belangen auch die Belange
der Wohnbevölkerung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Mit seinen bisher geltenden Festsetzungen wurde der Bebauungs-
plan diesen Belangen nur unzureichend gerecht.

Zu geringe Abstände zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten
haben in Folge zu Nutzungskonflikten geführt, die sich im we-
sentlichen in einer Störung der Wohnruhe darstellen.

Im Zusammenhang mit der Auslagerung der beiden ursprünglich an-
gesiedelten Gewerbebetriebe, Besitzerwechsel und Neunutzung hat
die Kreisstadt Neunkirchen die Gelegenheit gesehen, korrigie-
rend auf den Mißstand einzuwirken.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollten Festsetzungen
getroffen werden, mit denen einerseits eine Verbesserung der
Wohnsituation, andererseits aber auch eine wirtschaftlich ver-
tretbare Weiternutzung der Gewerbeflächen sichergestellt werden
kann.

Dabei war im besonderen zu berücksichtigen, daß dem Stadtteil
Furpach gem. der Funktionsteilung im Gebiet der Kreisstadt Neun-
kirchen die Funktion eines Wohnstandortes zukommt.

Von daher ist die Wohnnutzung sehr hoch zu bewerten, sie war im
Rahmen der Abwägung entsprechend zu gewichten.

Im Rahmen eingehender Gespräche konnten den Eigentümern der in
Rede stehenden Gewerbegrundstücke die Ursachen der zuvor be-
schriebenen Nutzungskonflikte und die Vorrangstellung der be-
nachbarten Wohnnutzung verdeutlicht werden.

Im Ergebnis konnte eine konfliktvermindernde Änderungskonzeption
erarbeitet werden, die von den betroffenen Eigentümern mitgetra-
gen wird. Dabei mußte berücksichtigt werden, daß in den Erwerb
der Grundstücke sehr große Investitionen getätigt wurden, deren
Bemessung auf den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Be-
bauungsplanes mit den sich daraus ergebenden Nutzungsrechten

fußten. Eine Wegnahme dieser Rechte oder Einschränkungen, die eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr ermöglichen, würden Entschädigungsansprüche nach sich ziehen.

Unter diesem Aspekt sind auch Anregungen zu betrachten, die von Anliegern der ehem. Bekleidungsfabrik anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden. Es wurde angeregt, den Be-wuchs auf der noch nicht bebauten Fläche der ehem. Bekleidungs-fabrik in seinem Bestand zu sichern. Die Kreisstadt Neunkirchen vermag aus den zuvor genannten Gründen der Anregung nicht zu folgen, da eine Zurücknahme der überbaubaren Fläche zu einem Eingriff in bisher zugesicherte Nutzungsrechte führen würde. Stattdessen hat die Kreisstadt Neunkirchen auf die bauliche Nut-zung eines in ihrem Eigentum befindlichen Grundstückes verzich-tet. Somit wurde die Reduzierung des Gewerbegebietes an der Ludwigsthaler Straße möglich.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, daß es gelingt, mit der vorliegenden Planänderung das erneute Entstehen der be-schriebenen Nutzungskonflikte zu verhindern.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Realisierung der Planung sind aufgrund der Eigentumsverhält-nisse bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

11. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung der in Rede stehenden Flächen im Flächennut-zungsplan entspricht zur Zeit noch dem bisher geltenden Bebau-ungsplan. Im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen 5. Än-derung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung entspre-chend der dargelegten Bebauungsplanänderung vorgenommen. Somit werden die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen entsprechen.

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuß

In öffentlichen und privaten Grünflächen:

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Bretacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch –BauGB– vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

23.

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete WR1/WR2 Reines Wohngebiet

gem. § 3 BauNVO

Mi Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

GE Gewerbegebiet

gem. § 8 BauNVO

Siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

* Im Reinen Wohngebiet WR 1

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Wohngebäude mit je 1 Wohnung max.

* Im Reinen Wohngebiet WR 2

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude

* Im Mischgebiet Mi

gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 – 5 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

* Im Gewerbegebiet GE

gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 u. 2 BauNVO

Teilbereich West

1. Gewerbebetriebe aller Art,
Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe

Teilbereich Ost

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- * Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.8 zu beachten.
- * Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2 sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- * Im Mischgebiet Mi sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- * Im Gewerbegebiet GE können als Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 u. 2 BauNVO im Teilbereich Ost zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- * Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.8 zu beachten.

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauGB
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

- * Im Mischgebiet Mi sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- * Im Gewerbegebiet GE sind nicht zulässig:
 1. Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 2. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 BauNVO

- * Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2 II als Höchstgrenze
- * Im Mischgebiet Mi II als Höchstgrenze

		* Im Gewerbegebiet GE Teilbereich West I als Höchstgrenze Teilbereich Ost III als Höchstgrenze
		Siehe Plan
1.2.2	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	* Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2 0,4 als Höchstgrenze * Im Mischgebiet Mi 0,6 als Höchstgrenze * Im Gewerbegebiet GE 0,8 als Höchstgrenze
		Siehe Plan
1.2.3	Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauGB	* Im Reinen Wohngebiet WR1/WR2 0,8 als Höchstgrenze * Im Mischgebiet Mi 1,2 als Höchstgrenze * Im Gewerbegebiet GE Teilbereich West 0,8 als Höchstgrenze Teilbereich Ost 2,4 als Höchstgrenze
		Siehe Plan
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO offen Siehe Plan
1.4	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Straßenfläche Siehe Plan
1.5	Öffentliche u. private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Öffentliche Grünflächen Siehe Plan

- 1.6 Wald**
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b
BauGB
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB
- Siehe PLan**
- * Hierzu sind die Festsetzungen unter Punkt 1.7 zu beachten.
- * M 1**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 SNG sind alle nicht bebauten Flächen einzugrünen. Darüberhinaus sind je 100 qm bebauter Flächen je 1 Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen. Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen einzähen. Bäume und Sträucher sind nach der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste auszuwählen.
- * M 2**
Im WR1/WR2 sind Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze in wasser durchlässigem Ausbau herzustellen.
- * M 3**
Der Waldstreifen ist zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- * Die Maßnahmen M 1 bis M 3 sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen.
- * M 4**
Zur Stärkung des Naturhaushaltes und einer artgerechten Entwicklung der Landschaft ist die eingegrenzte Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen.
- Siehe Plan**
- Anpflanzen von Bäumen
- Siehe Plan**
- 1.8 Bauliche und technische Anordnungen**
- Im Gewerbegebiet GE dürfen:**

1.8 **Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Im Gewerbegebiet GE dürfen:

1. Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen nur in lärm mindernden Einhausungen betrieben werden,
2. Gebäudeöffnungen von Produktions-, Werkstatt- und Lagerhallen nur in Außenwänden und Dachflächen angebracht werden, die der Wohnbebauung abgewandt sind,
3. Belichtungsöffnungen von Produktions-, Werkstatt- u. Lagerhallen, in Außenwänden und Dachflächen, die der Wohnbebauung zugewandt sind, nur in festverschlossener Ausführung ausgeführt werden.

2.

Hinweise

- * Eine Teilfläche des Flangebietes (siehe Plan) ist im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz unter der Ordnungsnummer ELS 4002 als Altstandort verzeichnet.
An solchen Altstandorten ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine gutachterliche Überprüfung hinsichtlich eines evtl. vorhandenen Umweltgefährdungspotentials durchzuführen.
- * Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kriegsmunition anzutreffen ist.
Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst – zu melden.

Planzeichenerläuterung (2. Änderung)

zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet	WR
Mischgebiet	MI
Gewerbegebiet	GE

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	I, II u. III
Grundflächenzahl	0,4; 0,6; 0,8
Geschoßflächenzahl	0,8, 1,2 u. 2,4

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze	
Bauweise	o = offen

Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung	
----------------------------	--

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich	
------------------	--

Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen	
Wald	

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen	
Maßnahmen gemäß Textteil	M1, M2, M3, M4

Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes baulicher Nutzung



Altstandort mit Ordnungsnummer

ELS 4002

Rechtsgrundlagen

- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I. Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I. S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- * **die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1191, S. 58).
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes, Nr. 23/1996, S. 477).
- * **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422).
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, 1993, S. 482).