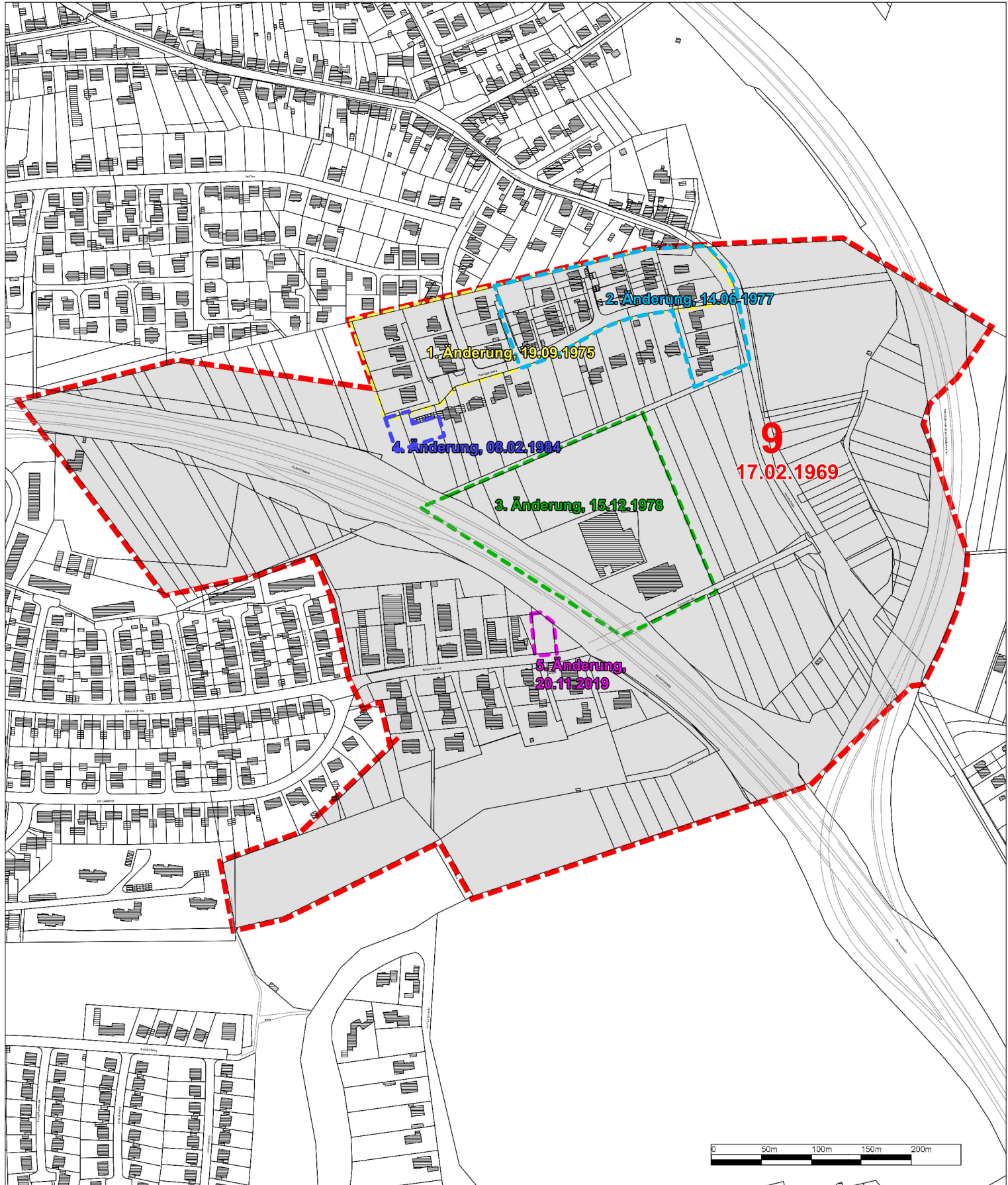


# Bebauungsplan Nr. 9 "Kuhfeld", rechtsverbindlich seit 17.02.1969

## Änderungen, mit Datum der Rechtsverbindlichkeit





## Begründung

für die Änderung des Bebauungsplanes "Kuhfeld"  
im Stadtteil Haus Furpach

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Neunkirchen am 7.12.1966 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen und von der Regierung des Saarlandes - Minister für öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau - mit Datum vom 20.2.1967 genehmigt.

Seine Aufstellung wurde erforderlich zur städtebaulichen Ordnung einer Bebauung für das Gelände 'Auf'm Kuhfeld' in Ludwigsthal.

### 1.) Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen ist es sinnvoll, den Plantagenweg über die frühere Stadt- und Banngrenze hinaus an den Bebauungsplan "Zum stillen Winkel" im Stadtteil Ludwigsthal an die Straße Matzenhügel anzubinden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kuhfeld" vorgesehene Anbindung des Plantagenweges an die Hauptstraße (L II O 227) mit der unübersichtlichen Innenkurve kann dadurch entfallen. Außerdem ist vorgesehen, die Geschosflächenzahlen einiger Baustellen auf die tatsächlich mögliche Nutzung abzustellen.

### 2.) Anhörung der Träger öffentlicher Belange

- 1) Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen  
Saarbrücken, Hardenbergstr. 8
- 2) Abdruck dem Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen  
in Ottweiler
- 3) Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung  
Saarbrücken, Hellwigstr. 14



- 4) Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten  
Saarbrücken, Malstatter Str. 84
- 5) Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen  
Neunkirchen, Lindenallee
- 6) Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken, Halbergstr. 84
- 7) Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG  
Neunkirchen, Norduferstraße
- 8) Neunkircher Straßenbahn AG, Neunkirchen, Schubertstraße
- 9) Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße
- 10) Untere Bauaufsicht im Hause
- 11) Umlegungsstelle im Hause

### 3.) Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Verbreiterung und Verlängerung der Anschlußstraße zum Baugebiet "Zum stillen Winkel". Der Anschluß zur Hauptstraße entfällt. Als Verbindung Plantagenweg - Hauptstraße ist ein Fußweg geplant. Am Ende des Plantagenweges, gleich Anfang des Fußweges wird ein Wendekreis vorgesehen.

Die Mehrkosten durch die Änderung belaufen sich auf ca. 25.000,-- DM.

### 4.) Planentwicklung und Folgeverfahren

Die Änderung fällt innerhalb des Geltungsbereiches vom genehmigten Bebauungsplan "Kuhfeld".

Ein Umlegungsverfahren ist zur Verwirklichung der Änderung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.



### B e g r ü n d u n g

für die 2. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 9 "Kuhfeld" in Neunkirchen-  
Kohlhof

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Kuhfeld" mit der zugehörigen Begründung wurde mit Datum vom 24. 9. 1968 als Satzung beschlossen und mit Datum vom 5. 11. 1968 genehmigt.

#### 1. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Ein Bauträger beabsichtigt das städtische Gelände nördlich des Plantagenweges zu bebauen. Sie ist vorgesehen anstelle der 3-geschossigen Bebauung eine 1- bzw. 2-geschossige Reihenhausbauung auszuweisen. Dabei der neu vorgesehenen Bebauung wesentlich weniger Wohneinheiten möglich sind, kann auch die Kinderspielfläche verringert werden. Die dadurch entstehende Nutzungsänderung setzt eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

#### 2. Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Planänderung beteiligt:

- 1) Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, Saarbrücken
- 2) Abdruck dem Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen, Ottweiler
- 3) Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft -Referat Forsten, Hardenbergstraße 8, Saarbrücken



- 4) Abdruck dem Forstamt Neunkirchen, Forststraße, Neunkirchen
  - 5) Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde -, Hardenbergstraße 8, Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen - Untere Naturschutzbehörde -
  - 6) Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz beim Landkreis Neunkirchen, Ottweiler
  - 7) Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung, Hellwigstraße 14, Saarbrücken
  - 8) Oberpostdirektion, Saarbrücken, Klausener Straße 6
  - 9) Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, Saarbrücken
  - 10) Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Straße 84, Saarbrücken
  - 11) Staatliches Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee, Neunkirchen
  - 12) Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstraße 22, Neunkirchen
  - 13) Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Am Tummelplatz, Saarbrücken
  - 14) Planungsbeirat der Stadt Neunkirchen - Gruppe Neun -, Mendelssohnstraße 47, Neunkirchen
  - 15) Ortsrat Neunkirchen, z.H. Herrn stellvertr. Ortsvorsteher Hans Dieter Kuckelkorn, Zweibrücker Str. 33, Neunkirchen
  - 16) Umlegungsstelle im Hause
  - 17) Untere Bauaufsichtsbehörde im Hause
3. Das zur Änderung anstehende Gelände liegt zwischen dem Plantagenweg und der ehemaligen Gemarkungsgrenze Ludwigsthal, sowie der L 227 (Hauptstraße).
4. Die 3-geschossige Bebauung nördlich des Plantagenweges wird dahin geändert, daß das städtische Grundstück einschl. der privaten Parzelle 1- bzw. 2-geschossig bebaut werden kann.



Das als MD-Gebiet ausgewiesene Gelände wird mit Rücksicht auf die vorgesehene Wohnbebauung in seiner Nutzung geändert und als WA-Gebiet ausgewiesen.

Durch die Änderung der Wasserschutzgrenze, kann auch das Gelände an der Hauptstraße bebaut werden. Hier ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die entlang der Straße ein Grünstreifen mit Pflanzgebot vorsieht.

5. Durch die Änderung entstehen außer den erforderlichen Fußwegen keine weiteren Erschließungskosten.
6. Das von der Änderung betroffene Gelände ist bis auf eine Parzelle in städtischem Besitz. Eine Umlegung nach Bundesbaugesetz wird nicht erforderlich sein.



22. Juni 1978

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
"Kuhfeld" in Neunkirchen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Kuhfeld" mit der zugehörigen Begründung wurde am 24.9.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 5.11.1968 genehmigt.

1. Veranlassung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

Anlaß der Planänderung ist die Absicht, anstelle der bisher zulässigen Nutzung eine Tennisanlage einschließlich einer Tennishalle zu ermöglichen. Die Ausweisung einer Sportanlage, wie im Bebauungsplan zur Zeit dargestellt, ist nicht mehr erforderlich, nachdem der Ausbau der Lakaienschäferei zu einer Bezirkssportanlage vorgesehen ist und zudem die Sportanlage am Kreuzberggring ausgebaut ist.

2. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Planänderung beteiligt

- 1) Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken
- 2) Abdruck dem Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen, 6682 Ottweiler
- 3) Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen
- 4) Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstr. 8, 6600 Saarbrücken durch den Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler
- 5) Kreisbeauftragter für Naturschutz im Landkreis Neunkirchen 6682 Ottweiler
- 6) Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung, Hellwigstr. 14, 6600 Saarbrücken
- 7) Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken
- 8) Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken



- 9) Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,  
Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken
  - 10) Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Linden-  
allee, 6680 Neunkirchen
  - 11) Kommunale Energie- und Wasserversorgungs AG, Nordufer-  
straße 22, 6680 Neunkirchen
  - 12) Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Am Tummelplatz,  
6600 Saarbrücken
  - 13) Planungsbeirat der Kreisstadt Neunkirchen, Mendelssohn-  
straße 47, 6680 Neunkirchen
  - 14) Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn,  
Zweibrücker Str. 33, 6680 Neunkirchen
  - 15) Umlegungsstelle im Hause
  - 16) Untere Bauaufsichtsbehörde im Hause
  - 17) Amt 32 - Umweltschutz -
- 
3. Das zur Änderung anstehende Gelände liegt nördlich der  
Bundesautobahn A 8 und wird von der Sebachstraße aus über  
die Parkfläche der Hirschberghalle erschlossen.
  4. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Sportfläche wird dahin-  
gehend geändert, daß der Bau einer Tennishalle mit Restau-  
rant und Kegelbahn möglich ist. Die Ausweisung der Gesamt-  
anlage als Sport- und Grünfläche wird beibehalten.
  5. Durch die Änderung des Bebauungsplanes fallen keine weiteren  
Erschließungskosten an.
  6. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich  
im Eigentum der Stadt. Eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz  
ist nicht erforderlich.



### BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Kuhfeld  
in Neunkirchen-Furpach

#### 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum stillen Winkel (Neunkirchen-Ludwigsthal) hat der Stadtrat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ~~75~~ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Kuhfeld hinein zu erweitern und gleichzeitig die in dem Beschluß vom 16.12.1981 beschriebene Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhfeld herauszunehmen und den Bebauungsplan Kuhfeld entsprechend zu ändern.

#### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum stillen Winkel wurde ein zur Senkung der von der A 8 ausgehenden Lärmimmissionen erforderlicher Lärmschutzwall festgesetzt. Gleichzeitig wurde in dem durch den Lärmschutzwall geschützten Bereich ein für das Bebauungsgebiet Zum stillen Winkel erforderlicher Kinderspielfeld ausgewiesen, der jedoch nach Größe und Lage geeignet ist, auch dem Bebauungsgebiet Kuhfeld zu dienen. Der im Bebauungsplanbereich Kuhfeld bisher ausgewiesene Kinderspielfeld am Ende des westlichen Wendehammers am Plantagenweg entfällt, zumal er im 100-Meter-Immissionsschutzbereich der Autobahn A 8 gelegen war.

#### 3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 2.5.1983 wurde den Trägern öffentlicher Belange der Entwurf der Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen
3. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler
4. Kreisbeauftragter für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler
5. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken



6. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken
7. VSE, 6600 Saarbrücken
8. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken
9. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen
10. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken
11. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken
12. Untere Bauaufsichtsbehörde
13. Umlegungsstelle
14. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
15. RWE-Hauptverwaltung, 4300 Essen
16. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken
17. Ortsrat Furpach, Ludwigsthal, Kohlhof und bayr. Kohlhof
18. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Planänderung wurde gemäß Beschluß des Stadtrates in der Zeit vom 3.6. bis einschl. 20.6.1983 durchgeführt. Ein Entwurf der Planänderung war während dieser Zeit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger beim Amt für Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

#### 4. Nutzung

Die Fläche des Kinderspielplatzes am Wendehammer wird nunmehr als öffentliche Grünfläche mit einem Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### 5. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die Wegfall des Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhfeld wird ausgeglichen durch die Ausweisung eines neuen Spielplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft (vormals Geltungsbereich Kuhfeld, nach Änderung Geltungsbereich Zum stillen Winkel).

#### 6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Kuhfeld entstehen keine zusätzlichen Kosten.

#### 7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

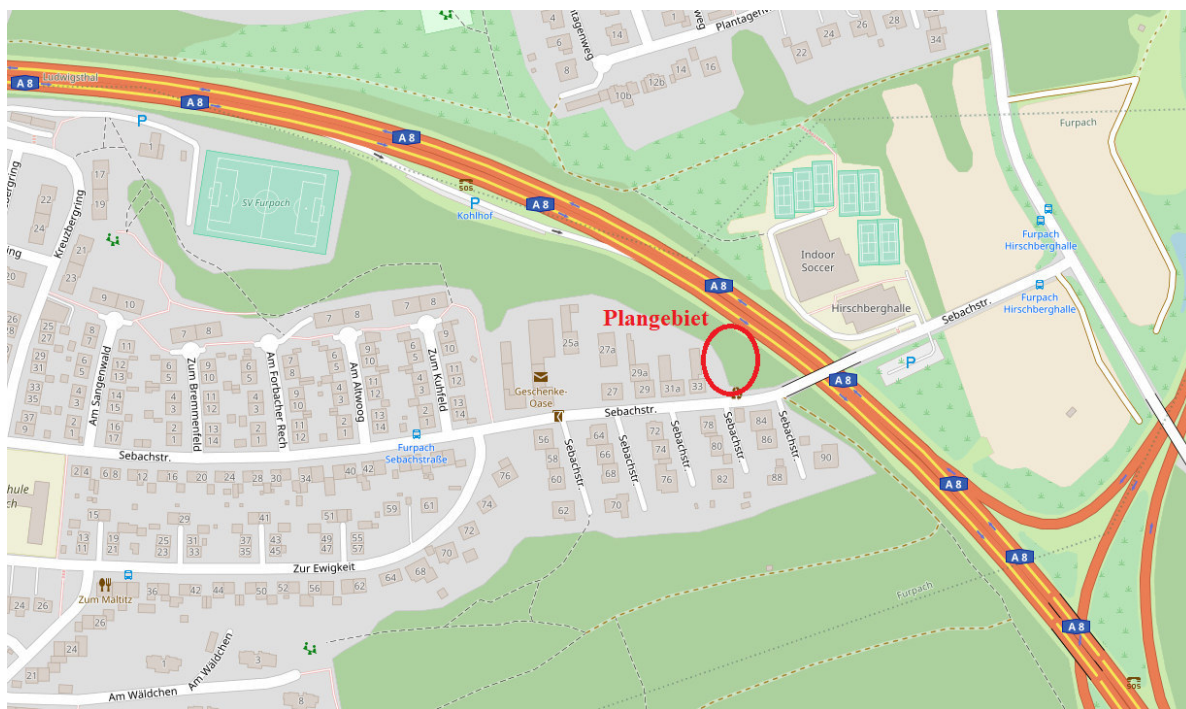
Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.



Kreisstadt Neunkirchen

# 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kuhfeld“

## Begründung



Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, genordet, ohne Maßstab

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

**Bearbeitung**  
**für die Kreisstadt Neunkirchen**  
Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung  
agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 Völklingen

Datum: Dezember 2018

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: [info@agsta.de](mailto:info@agsta.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen / Ziel der Planung.....	3
2	Plangebiet.....	3
3	Bestandssituation .....	4
4	Übergeordnete Planungen .....	4
5	Planungskonzept / Festsetzungen .....	5
6	Grünordnung / Landschaftspflege .....	7
7	Prüfung von Planungsalternativen .....	8
8	Hinweise .....	8
9	Auswirkungen der Planung – Abwägung.....	10
10	Umweltbericht .....	11



## 1 Vorbemerkungen / Ziel der Planung

- Aufstellung* Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kuhfeld“ im Stadtteil Furpach und die parallele 17. Teiländerung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans beschlossen.
- Planungsanlass/  
Planungsziel* In einem Bereich der Sebachstraße der Kreisstadt Neunkirchen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Das dortige allgemeine Wohnbaugebiet (WA) soll unter Wahrung seines Charakters nach Osten hin weiterentwickelt und somit arrondiert werden. Derzeit ist das Grundstück baulich ungenutzt und im Bebauungsplan Nr. 9 „Kuhfeld“ als Waldfläche festgesetzt. Für die geplante Errichtung eines Wohngebäudes, müssen die bestehenden Festsetzungen geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kuhfeld“ sollen somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen entwickelt werden kann, muss dieser für den Teilbereich des Bebauungsplans geändert werden.
- Verfahren* Angesichts der Notwendigkeit eines Umweltberichts ausgehend von der Umnutzung einer Waldfläche in ein Wohngebiet und einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kuhfeld“ im regulären Verfahren notwendig.
- Rechtliche  
Grundlagen* Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.
- Bearbeitung* Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Furpach im Süd-Westen der Kreisstadt Neunkirchen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 92, Flur 3, Gemarkung Kohlhof mit einer Größe von ca. 700 qm. Dieses liegt am Ende der Sebachstraße in Neunkirchen Furpach. Es grenzt direkt an weitere Wohnbebauung im Westen an. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

Strukturell zeichnet sich das Plangebiet durch eine brachgefallene Wiese aus, an die ein junge Gehölz- und Buschbestand anschließt. Ältere Bäume sind nicht vorhanden. Die Fläche ist derzeit nicht genutzt und der natürlichen Sukzession überlassen.

Im Nord-Osten wird der Geltungsbereich durch die von ihrem Niveau her tieferliegende Bundesautobahn A8 begrenzt. Auf dem Grundstück ist bereits eine Lärmschutzwand zur Autobahn hin vorhanden, die das Plangebiet von der Autobahn abschirmt.



### 3 Bestandssituation

#### *Vorhandene*

*Nutzung* Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs liegt derzeit brach. Die Fläche ist unbebaut und setzt sich aus einer Wiesenbrache und einem meist jungen Gehölzbestand aus standorttypischen Arten zusammen. Im Bebauungsplan Nr. 9 „Kuhfeld“ ist die Fläche als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

*Erschließung* Das besagte Grundstück befindet sich am Ende der Sebachstraße innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Über die Sebachstraße ist es direkt erschlossen.

#### *Ver- und*

*Entsorgung* Derzeit wird das Regenwasser in der Fläche versickert und damit dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Schmutzwasser ist im Plangebiet bisher nicht angefallen.

*Altlasten* Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

#### *Störfallbetrieb*

*(Seveso II)* Die geplante Nutzung ist kein Störfallbetrieb gemäß Seveso II – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Störfallbetriebs.

*Denkmalschutz* Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SdschG hingewiesen.

#### *Umweltbezogene*

#### *Standortbedingungen*

An dieser Stelle wird auf eine Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen verzichtet, da auf die Themen Naturraum, Geologie und Boden, Hydrologie, Klima und Lufthygiene, Biotoptypen, Orts- und Landschaftsbild im gemeinsamen Umweltbericht der Begründung eingegangen wird. Ferner enthält der Umweltbericht Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

### 4 Übergeordnete Planungen

*LEP* Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt<sup>1</sup> (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 macht für den Geltungsbereich keine Aussagen, die der geplanten Änderung des Bebauungsplans entgegenstehen könnte. Es wird lediglich ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) festgelegt.

Laut Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung) vom 04. Juli 2006 liegt das Plangebiet in der Kernzone des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Neunkirchen auf der Siedlungsachse erster Ordnung. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Spiesen-Elversberg. Die Planung steht somit im

---

<sup>1</sup> <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>



Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung.

*FNP* Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 5 Planungskonzept / Festsetzungen

*Planungs-  
konzept*

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Der ca. 700 qm große Geltungsbereich umfasst ein Grundstück, das bebaut werden soll. Dazu ist es notwendig, die aktuelle Festsetzung im Bebauungsplan (Wald) in ein Wohngebiet zu ändern. Dabei soll die Kubatur des Gebäudes der der umliegenden Gebäude entsprechen und sich ins Umfeld einfügen. Städtebaulich ist es damit als Arrondierung zu betrachten und ist konzeptionell begründet.

*Art der baulichen  
Nutzung*

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Zur Gewährleistung einer an das Umfeld angepassten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs.9 BauNVO i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO

- Nicht störende Gewerbebetriebe.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf haben und an anderer Stelle aufgrund ihrer Frequentierung besser geeignet sind, als in dem vorliegenden Wohngebiet.

Die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen im vorliegenden Fall nicht der städtebaulichen Konzeption und werden daher als nicht zulässig festgesetzt. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, um eine einheitliche Gebietsstruktur zu ermöglichen.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Plan). Damit wird einer übermäßigen Flächenversiegelung vorgebeugt und sichergestellt, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.



Im WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und negative Umwelteinwirkungen vermieden.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Entwicklung des Plangebietes zu Garantieren, wird folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 20 BauNVO wird für das WA die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine dem Umfeld verträgliche Bebauung.

*Baugrenze* Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass die übrigen Bereiche des Plangebiets von Bebauung freigehalten werden.

*Nebenanlagen* Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig als auch in den seitlichen Abstandsflächen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

#### *Regenrückhaltung*

Gemäß den Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet selbst dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dabei hat die Versickerung des anfallenden Wassers oberste Priorität. Eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in den nächstgelegenen Vorfluter wäre zwar theoretisch machbar, scheidet aber wegen der großen Entfernung des Plangebietes zum Vorfluter und des darin begründeten enormen finanziellen Aufwandes für den Bau des erforderlichen Regenwasserkanals aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls aus. Somit verbleibt nur die Möglichkeit,



wenigstens einen Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung, mit einem gedrosselten Abfluss zu verwenden. Dies wird durch die o.g. Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB verbindlich vorgeschrieben.

Dementsprechend wird gem. § 85 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass pro neu zu errichtendem Gebäude eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 4000 l gebaut werden muss, deren Ablauf gedrosselt in die Kanalisation zu erfolgen hat.

*Flächen mit*

*Leitungsrechten* Innerhalb des Geltungsbereich wird eine Fläche mit Leitungsrecht (Schutzstreifen einer Richtfunktrasse) festgesetzt. Die Leitung verläuft außerhalb des Geltungsbereichs. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich übernommen und dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen.

## 6 Grünordnung / Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe von grün- und landschaftsplanerischen Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Grünordnerische*

*Festsetzungen* Zur Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung werden die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine Waldfläche festgesetzt ist, wird in Abstimmung mit der Forstbehörde eine Ausgleichsfläche angelegt. Dieser Ausgleich ist im Verhältnis 1:1 in Abstimmung mit der obersten Forstbehörde anzulegen. Auch ist sicherzustellen, dass die Fläche dauerhaft erhalten bleibt und entsprechend gepflegt wird. Die Fläche für den Waldausgleich hat die Flurstücksnummer 18/15, Flur 03, Auf'm Kuhfeld. Die näheren Details werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 11 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Vorkommensgebiet 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzplan der Ausgleichsmaßnahme liegt dem Anhang des Umweltberichts bei. Die Pflanzen sind vor Verbiss durch Einzelschutzmaßnahmen zu schützen.

Dazu werden eine Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Auch sind die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.



## 7 Prüfung von Planungsalternativen

Da durch die geplante Änderung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung des bestehenden Wohngebietes geschaffen werden, kommen keine weiteren Planungsalternativen in Betracht. Des Weiteren befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum des Bauherrn, wodurch sich keine Ausweichmöglichkeiten ergeben.

## 8 Hinweise

Gemäß §§ 14 Abs. 3 **Landeswaldgesetz** (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass Bodenfunde anzuzeigen sind und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDSchG gilt.

Das **Landespolizeipräsidium, LPP 124 – Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Die **EVS, Gesellschaft für Abfallwirtschaft** weist darauf hin, dass bei der Planung die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - wie die §§ 7,8, 13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nummer 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 Seite 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Die **KEW, kommunale Energie und Wasserversorgung AG** weist darauf hin, dass die Anweisungen zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten sind und das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Desweiteren steht für den Grundschutz der



Löschwasserbereitstellung bei normalen Betriebsbedingungen eine Feuerlöschleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über den Hydranten im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz erfolgt ansonsten unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes B405 an, unten Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist darauf hin, dass im Zuge der Baumaßnahmen zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder er es LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV Baumpflege-insbesondere Punkt 3.5 geschützt werden sollen.

Bei Eingriffen in Vegetationsbestände sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar). Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gern. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung bei der baulichen Umsetzung empfohlen.

Das LUA weist außerdem darauf hin, dass die Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefenbohrung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, d. h. innerhalb eines Gebietes mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass als Wärmeträger (Sole) ein Produkt zu verwenden ist, das nachweislich als nicht wassergefährdend (nwg) eingestuft ist. Anderenfalls ist die Wärme- und Warmwasserzubereitung für das geplante Einfamilienwohnhaus über eine Gas- oder Ölheizung zu realisieren. Bei Planungen bspw. für Heizölverbraucheranlagen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Für Wasserschutzgebiete gelten insbesondere folgende Einschränkungen: In der Schutzzone III dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

Das LUA verweist darauf, dass Baumaßnahmen mit den Anforderungen bzw. Schutzbestimmungen nach § 3 der WSGVO „Hirschberg und Kasbruchtal“ vereinbar sein müssen und auf Grundlage der baureifen Bauunterlagen zu prüfen sind.

Das LUA weist ebenfalls darauf hin, dass an allen schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräumen) die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tag- und Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies kann durch eine Abwendung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite oder durch unabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die **Forstbehörde des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutzes** weist darauf hin, dass in Umsetzung des § 1 Abs. 2 LWaldG in Verbindung mit dem § 8 Abs. 3 LWaldG der Verfahrensträger dafür zu sorgen hat, dass der Wald zu erhalten und nachhaltig zu sichern ist.

Die **Telefonica** weist darauf hin, dass im Geltungsbereich die Richtfunktrasse 417550109 verläuft und die Fresnelzone in einem Bereich von 42 bis 72 m über Grund



verläuft. Die Richtfunktrasse ist in allen Vorplanungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Die Schutzstreifen laufen ausgehend von der Mittellinie horizontal mindestens 30 m und vertikal mindestens 15 m.

Die **VSE** weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten ist. Ebenso sind die Sicherheitshinweise der Unterlagen zur Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Der **Deutsche Wetterdienst** weist darauf hin, dass das Vorhaben so zu gestalten ist, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Dem Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.

## 9 Auswirkungen der Planung – Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 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.

**Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden nicht beeinträchtigt, da das umgebende Quartier sich ebenfalls als Wohnquartier darstellt und nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt.

Die **Wohnbedürfnisse** des Einzelnen werden durch die Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird sich kaum verändern, da die umgebenden Strukturen durch Wohnbebauungen geprägt sind. Im Norden angrenzend verläuft die Autobahn hinter der Lärmschutzwand, die durch das Bauvorhaben nicht tangiert wird. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Umgebung ein.

Die **Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes** sind nicht erheblich betroffen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten sind.

**Schutzgebiete** werden lediglich in Form des Wasserschutzgebiets Hirschberg und Karsbruchtal Zone III berührt. Jedoch sind aufgrund des kleinräumigen Eingriffs und der unmittelbaren Lage zur Autobahn, welche auf einem deutlich niedrigen Höhenniveau liegt, keine erheblichen Einflüsse auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Es sind nur geringe Auswirkungen auf **Boden/ Wasser** zu erwarten, da durch das Vorhaben die Versiegelung von Flächen nur unwesentlich erhöht wird und Bodenfunktionen weiterhin bestehen können.

Negative Auswirkungen auf **Klima/ Lufthygiene** sind aufgrund des kleinräumigen Eingriffs nicht zu erwarten. Zudem wird das Vorhaben unter Würdigung klimatischer Aspekte nach dem BauGB durchgeführt.



Die Belange des **Immissionsschutzes** sind insofern betroffen, dass es eine Lärmschutzwand zur Autobahn hingibt, die zur Reduzierung der Emissionen beitragen. Dieselbe verläuft auf ganzer Länge entlang der Autobahn und schützt so auch die anschließende Nachbarbebauung.

Die Belange der **Forstwirtschaft** sind insofern betroffen, dass eine als Waldfläche dargestellte Fläche im Umgriff von ca. 700 qm an dem Standort verloren gehen. Tatsächlich handelt es sich um eine Brachfläche mit Gehölzbewuchs im Eigentum des Bauherrn, die nicht forstwirtschaftlich genutzt wird. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a-f sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Damit einher geht der **Ausgleich** des Waldes, welcher im Verhältnis von ca. 1:1 stattfinden muss.

Die Fläche hat keine **Freizeit- / Naherholungsfunktion** für die umliegenden Anwohner. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Belange beeinträchtigt werden.

**Verkehrstechnisch** sind durch die Bebauung eines Grundstücks keine wesentlich höheren Verkehrsaufkommen in der Sebachstraße zu erwarten. Aus straßenrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen nach Bundesfernstraßengesetz zu erwarten, da das Wohnhaus zwar den Mindestabstand zum Fahrbandrand der A8 unterschreitet, das Vorhaben jedoch mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren ist. Dies wurde bereits im Vorfeld mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abgeklärt. Dabei wurde seitens des Landesbetriebs für Straßenbau mit Schreiben vom 28.02.2017 die erforderliche Ausnahmegenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses im Mindestabstand von 30m vom Fahrbahnrand der A8 bei Vorlage eines Bauantrags in Aussicht gestellt.

Die **Belange der Verteidigung, Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Denkmalschutz, kirchliche Belange, Belange des Hochwasserschutzes und Belange von Flüchtlingen** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

## 10 Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde als gesondertes Dokument erstellt.



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet  
"Kuhfeld" in Neunkirchen im Stadtteil  
Haus-Furpach

Zur Schaffung von neuen Baustellen und eines Sportzentrums für die Stadtteile Haus-Furpach und Kohlhof hat der Stadtrat der Stadt Neunkirchen in seiner Sitzung vom 25.3.1965 beschlossen, für das Gebiet "Kuhfeld" im Stadtteil Haus-Furpach einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

Bei der Aufstellung dieses Planes wurden nach § 2 BBauG die Träger der öffentlichen Belange gehört. Am 6.10.1965 wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat angenommen und dessen öffentliche Auslegung für die Zeit vom 20.10.1965 bis 19.11.1965 angeordnet.

Der Geltungsbereich des Planes wurde sogewählt, daß er die gesamte Fläche, die zwischen der alten Bebauung Haus-Furpach im Westen, der Banngrenze nach Ludwigsthal im Norden, der natürlichen Waldgrenze im Süden und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockfeld" umfasst. Zur Sicherung des Quellenschutzgebietes ist dieses im Bebauungsplan einbegriffen. Die Nutzungsart für dieses Gebiet ist angegeben.

Die Bundesstraße 10 (neu) schneidet das Gesamtgebiet in 2 Teile. Der südliche Teil, in unmittelbarem Anschluß an die vorhandene Bebauung Haus-Furpach, weist südlich der Sebachstraße ein "Reines Wohngebiet" mit einstöckigen Einzel- und Reihenhäusern, nördlich der Sebachstraße ein "allgemeines Wohngebiet" mit 2-stöckigen Einzelhäusern und ein Mischgebiet aus. Der nördlich der Bundesstraße 10 gelegene Teil weist, in Anlehnung an die, von der Gemeinde Ludwigsthal geplante Bebauung des "Stillen Winkels", ein "Reines Wohngebiet" mit einstöckigen Reihen- und Einzelhäusern, sowie ein 3-geschossiges Reihenhaus aus.



Östlich der Bundesstraße 10 (neu) ist eine größere Sportanlage geplant, die den sportlichen Bedürfnissen der Stadtteile Haus-Furpach und Kohlhof dient.

Der südliche Teil des Bebauungsgebietes wird durch die verlängerte Sebachstraße erschlossen. Diese Straße überführt die Bundesstraße 10 und mündet anstelle eines bestehenden Feldweges in die Straße Kohlhof - Ludwigsthal (L 227) ein. Der nördliche Teil wird durch 2 Sackstrassen erschlossen, die zusammengeführt, ebenfalls anstelle eines Feldweges in die Straße Kohlhof - Ludwigsthal einmünden.

Der Schutzstreifen für die entlang der Banngrenze liegende Doppelleitung der Ferngas AG ist von der Bebauung freigehalten. Ebenso ist beiderseitig der Bundesstraße 10 ein Streifen von ca. 20 m Tiefe freigehalten und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Abwässer werden durch Nebensammler zusammengeführt und in den im Bau begriffenen Hirschbergssammler eingeleitet.

Da sich die Mehrzahl der Grundstücke im Privatbesitz befinden, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Kosten, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Stadt entfallen, belaufen sich, unter Zugrundelegung der für die Berechnung von Erschließungsbeiträgen erlassenen Satzung, auf Überschlägig



## **Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 9, Kuhfeld, 1.Änderung**

### Feststsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 1.    | Geltungsbereich der Änderung   | siehe Plan                                    |
| 2.    | Art der baulichen Nutzung  |   |
| 2.1   | Baugebiet  | Reines Wohngebiet .                           |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen  | gem. §3 Abs.2 (BNVO)                          |
| 2.1.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen  | keine   |
| 2.2   | Baugebiet  | Dorfgebiet                                    |
| 2.2.1 | zulässige Anlagen  | gem. §5, Abs.2 (BNVO)                         |
| 2.2.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen  | keine   |
| 3.    | Maß der baulichen Nutzung  |   |
| 3.1.  | Zahl der Vollgeschosse   | siehe Plan                                    |
| 3.2   | Grundflächenzahl GRZ   | 0,4   |
| 3.3   | Geschoßflächenzahl GFZ   | I=0,5, II=0,8<br>III=1,0                      |
| 3.4   | Baumassenzahl BMZ  |   |
| 3.5   | Grundflächen der baulichen Anlagen   | entfällt                                      |
| 4.    | Bauweise   |   |
|       | o= offene  | siehe Plan                                    |
|       | g= geschlossene  | siehe Plan                                    |
| 5.    | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen                      | siehe Plan                                    |
| 6.    | Stellung der baulichen Anlagen   | siehe Plan                                    |
| 7.    | Mindestgröße der Baugrundstücke  | ca. 740 qm                                    |
| 8.    | Höhenlage der baulichen Anlagen  | n. örtl. Einweisung                           |
| 9.    | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 10    | Flächen für nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken      | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |



11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13.	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere durch Verkehr, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen	siehe Plan
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,	entfällt
20.	Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel , Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe 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 Flächen	siehe Plan
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen , die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt



- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 26. | Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung | entfällt |
| 27. | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  | entfällt |
| 28  | Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  | entfällt |

#### Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1969 (Abl. S. 293)

---

#### Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

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

#### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

Quellenschutzgebiet	siehe Plan
---------------------	------------

---

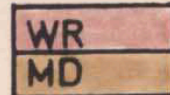


# PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU DEN FESTSETZUNG GEMASS § 9 ABS. 1 UND 5 BBauG

ZU 1) GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

REINES WOHNGEBIET  
 DORFGEBIET



ZU 3) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE  
 ZWINGEND

III  
 ⊕

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

I, II + III = 0.4  
 IG = 0.5, II G = 0.8, III G = 1.0

ZU 4) BAUWEISE

BAUGRENZE  
 GESCHLOSSENE = g OFFENE = o

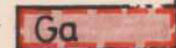


ZU 5) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



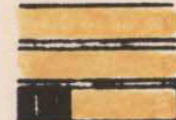
ZU 9) FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE  
 UND GARAGEN

GARAGEN



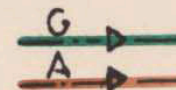
ZU 15) VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 FUSSWEGE  
 PARKPLÄTZE



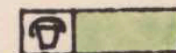
ZU 18) FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGS-  
 ANLAGEN U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

GASLEITUNG  
 ABWASSERLEITUNG



ZU 20) GRÜNFLÄCHEN

KINDERSPIELPLATZ

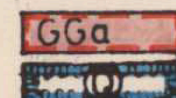


ZU 23) FLÄCHEN MIT GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN  
 LEITUNGSRECHTE



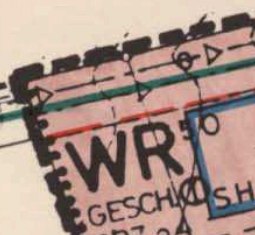
ZU 24) FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE  
 UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GEMEINSCHAFTSGARAGEN



ZU § 9 ABS. 4 QUELLENSCHUTZGEBIET

WIESER-RING-HOMBURG







# STADT NEUNKIRCHEN ÄNDERUNG NR. 2 BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „KUHFFELD“

## NEUNK.-HAUS FURPACH MST. 1:1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 25. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neunkirchen am 22. JUNI 1976 beschlossen.

Die Ausarbeitung erfolgte  
durch die  
Abt. Stadt- u. Verkehrsplanung beim Stadtbauamt

gez. Ringeisen

gez. Claus

Bau-Ing. (grad.)

Dipl.-Ing.  
Lfd. StadtbauDirektor

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 1     | Geltungsbereich der Änderung   | siehe Plan                                    |
| 2     | Art der baulichen Nutzung  |   |
| 2.1   | Baugebiet  | Reines Wohngebiet<br>Gem. § 3 Abs. 2 (BNVO)   |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen  | keine   |
| 2.1.2 | ausnahmsweise zul. Anlagen   |   |
| 2.2   | Baugebiet  | Allgem. Wohngebiet<br>Gem. § 4 Abs. 2 (BNVO)  |
| 2.2.1 | zulässige Anlagen  | keine   |
| 2.2.2 | ausnahmsweise zul. Anlagen   |   |
| 3     | Mass der baulichen Nutzung   |   |
| 3.1   | Zahl der Vollgeschosse   | siehe Plan                                    |
| 3.2   | Grundflächenzahl   | GRZ = 0.4                                     |
| 3.3   | Geschossflächenzahl  | GFZ = 1.05, II = 0.8,                         |
| 3.4   | Baumassenzahl  | entfällt                                      |
| 4     | Bauweise   |   |
|       | o = offene   | siehe Plan                                    |
|       | g = geschlossene   | siehe Plan                                    |
| 5     | Ueberbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | siehe Plan                                    |
| 6     | Stellung der baulichen Anlagen   | siehe Plan                                    |
| 7     | Mindestgrösse der Baugrundstücke   | ca. 750 m <sup>2</sup>                        |
| 8     | Höhenlage der baulichen Anlagen  | n. örtl. Einweisung                           |
| 9     | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken   | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 10    | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken   | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 11    | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf  | entfällt                                      |
| 12    | Ueberwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehenen Flächen  | entfällt                                      |
| 13    | Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind | entfällt                                      |
| 14    | Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung   | entfällt                                      |
| 15    | Verkehrsflächen  | siehe Plan                                    |
| 16    | Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Schluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen  | siehe Plan<br>nach Strassenprojekt            |
| 17    | Versorgungsflächen   | entfällt                                      |
| 18    | Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen  | siehe Plan                                    |
| 19    | Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen  | entfällt                                      |
| 20    | Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe  | siehe Plan                                    |
| 21    | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen  | entfällt                                      |



- die Gewinnung von Steinen, Bruch und anderen Bodenschätzen
- 22 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft entfällt
- 23 Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche siehe Plan
- 24 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen 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 für die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung entfällt
- 27 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern siehe Plan
- 28 Bindungen für Bepflanzung 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 1969 (Abl. S. 293)

Kennzeichnung von Flächen gemäss § 9 Abs. 3 BBauG

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

Nachrichtliche Uebernahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG  
Quellenschutzgebiet siehe Plan

WASSERSCHUTZGEBIET (HEIZUNG: keine flüssigen Brennstoffe siehe Plan)

(KANAL: nach Vorschrift: KANALARBEITEN IM WASSERSCHUTZGEBIET)  
Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 Abs. 6 BBauG auszuliegen  
vom 15. NOVEMBER 1976 bis zum 15. DEZEMBER 1976

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung durch den Stadtart der Stadt Neunkirchen am 26. JANUAR 1977 beschlossen.

Neunkirchen, den 9. MÄRZ 1977

Der Oberbürgermeister

gez. Neuber

(Neuber)

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den 17.5.1977

SAARLAND

DER MINISTE FÜR UMWELT  
RAUMORDNUNG UND BAUWESEN  
I.A.

Az. D 16 - 5376/77 Rh/Le

gez. Würker

Diplom-Ingenieur

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

SAARBR.-ZEITUNG 3.6.77  
a) STADTANZEIGER 1.6.77

Hinweis in den Tageszeitungen

b) 6.6.1977 - 13.6.1977

Aushang an der Anschlagtafel




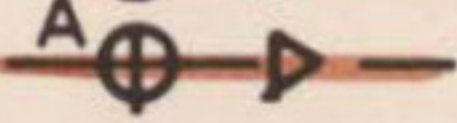
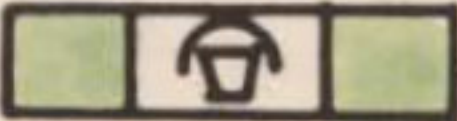
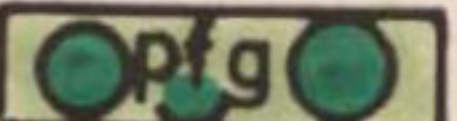





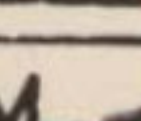

Neunkirchen, den 26.6.1977

Der Oberbürgermeister

(Birtel)  
Stadtamtsrat



# PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 5 BBauG

ZU 1)	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG	----
	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG	-. - . - .
ZU 2)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	REINES WOHNGEBIET	WR
	ALLGEM. WOHNGEBIET	WA
ZU 3)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
	GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE II	
	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ $I+II=0.4$	
	GESCH. FL. ZAHL $I=0.5, II=0.8$	
ZU 4)	BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
ZU 5)	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
ZU 9)	FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE	
	UND GARAGEN	
	GARAGEN	Ga
ZU 15)	VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
ZU 18)	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN	
	GASLEITUNG	
	ABWASSERLEITUNG	
ZU 20)	GRÜNFLÄCHEN	
	KINDERSPIELPLATZ	
ZU 23)	FLÄCHEN MIT <del>GEN-FAHR</del> - U. LEITUNGSRECHTEN	
	LEITUNGSRECHTE'	----
ZU 24)	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND	
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	GGa
ZU 27)	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN	
	PFLANZGEBOT	
ZU § 9	QUELLENSCHUTZGEBIET	
ABS. 4	WASSERSCHUTZGEBIET	
Bau NVO § 16 (4)		
	ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	UND DES MASSES DER NUTZUNG	.....
ZU 4	BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	FIRSTRICHTUNG	
	MÜLLBOXEN	



Festsetzungen gemäss § 9 Abs.1 und 5 des Bundesbaugesetzes

- |       |   |     |                                    |
|-------|---|-----|------------------------------------|
| 1     | Geltungsbereich   |     | siehe Plan                         |
| 2     | Art der baulichen Nutzung   |     |                                    |
| 2.1   | Baugebiet   |     | entfällt                           |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 2.1.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 2.2   | Baugebiet   |     |                                    |
| 2.2.1 | zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 2.2.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 2.2   | Baugebiet   |     |                                    |
| 2.3.1 | zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 2.3.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen   |     |                                    |
| 3     | Mass der baulichen Nutzung  |     |                                    |
| 3.1   | Zahl der Vollgeschosse  |     | siehe Plan                         |
| 3.2   | Grundflächenzahl  | GRZ | siehe Plan                         |
| 3.3   | Geschossflächenzahl   | GFZ | entfällt                           |
| 3.4   | Baumassenzahl   | BMZ | entfällt                           |
| 3.5   | Grundflächen der baulichen Anlagen  |     | siehe Plan                         |
| 4     | Bauweise o = offene g = geschlossene  |     | siehe Plan-                        |
| 5     | Ueberbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen  |     | siehe Plan                         |
| 6     | Stellung der baulichen Anlagen  |     | siehe Plan                         |
| 7     | Mindestgrösse der Baugrundstücke  |     | entfällt                           |
| 8     | Höhenlage der baulichen Anlagen   |     | n. örtl. Einweisung                |
| 9     | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken  |     | entfällt                           |
| 10    | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken  |     | siehe Plan                         |
| 11    | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf   |     | siehe Plan                         |
| 12    | Ueberwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen   |     | entfällt                           |
| 13    | Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind |     | entfällt                           |
| 14    | Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  |     | siehe Plan                         |
| 15    | Verkehrsflächen   |     | siehe Plan                         |
| 16    | Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen   |     | siehe Plan u. nach Strassenprojekt |
| 17    | Versorgungsflächen  |     | entfällt                           |
| 18    | Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen   |     | 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   |     | siehe Plan                         |
| 21    | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen   |     | entfällt                           |
| 22    | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft   |     | siehe Plan                         |



Bodenschätzen

- 22 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft siehe Plan
- 23 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen entfällt
- 24 Flächen für Gemeinschaftstellplätze 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 freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung entfällt
- 27 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfällt
- 28 Bindungen für die 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)  
entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern 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).  
entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäss § 9 Abs. 3 BBauG

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

Nachrichtliche Uebernahme von Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BBauG  
entfällt



## PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

### ZUR III. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 5 BBauG

ZU 1) GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 3) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Z II  
GFZ

ZU 4) BAUWEISE

BAUGRENZE

ZU 5) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 11) BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

MEHRZWECKHALLE

ZU 14) VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE  
UND IHRE NUTZUNG

GEBIETSBEGRENZUNG: 20.00 M. VON FAHRBAHN RAND:

BAUVERBOT VON HOCHBAUTEN

20.00 - 40.00 M. VON FAHRBAHN RAND:

BAU VON HOCHBAUTEN BEDARF BES. GENEHMIGUNG

ZU 15) VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ZU 20) GRÜNFLÄCHEN

SPORTANLAGE ( TENNIS )

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

ZU 22) FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSWIRTSCHAFT

FORSWIRTSCHAFT







# KREISSTADT NEUNKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR.9 (SATZUNG)

### „KUHfeld“ IV. ÄNDERUNG

## NEUNKIRCHEN-FURPACH

### MST. 1:1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 30.06.1982 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte vom 15.07.1982 bis 22.07.1982.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 und 7 des BUNDESBAUGESETZES:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderung)   | SIEHE PLAN |
| 2. Art der baulichen Nutzung  | ENTFÄLLT   |
| 2.1 Baugebiet   |            |
| Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)  |            |
| 2.1.1 zulässige Anlagen   | ENTFÄLLT   |
| 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen   | ENTFÄLLT   |
| 3. Maß der baulichen Nutzung  | ENTFÄLLT   |
| 3.1 Zahl der Vollgeschosse  | ENTFÄLLT   |
| 3.2 Grundflächenzahl  | ENTFÄLLT   |
| 3.3 Geschossflächenzahl   | ENTFÄLLT   |
| 3.4 Baumassenzahl   | ENTFÄLLT   |
| 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen  | ENTFÄLLT   |
| 4. Bauweise   | ENTFÄLLT   |
| 5. Überbaubare Grundstücksflächen   | ENTFÄLLT   |
| 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen   | ENTFÄLLT   |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen   | ENTFÄLLT   |
| 8. Mindestgröße der Baugrundstücke  | ENTFÄLLT   |
| 9. Mindestbreite der Baugrundstücke   | ENTFÄLLT   |
| 10. Mindestdiefe der Baugrundstücke   | ENTFÄLLT   |
| 11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind  | ENTFÄLLT   |
| 11.1 Spiel-Freizeit- und Erholungsflächen   | ENTFÄLLT   |
| 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken   | ENTFÄLLT   |
| 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke   | ENTFÄLLT   |
| 12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden)   | ENTFÄLLT   |
| 13. Flächen für den Gemeinbedarf  | ENTFÄLLT   |
| 14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen   | ENTFÄLLT   |
| 15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden  | ENTFÄLLT   |
| 16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind   | ENTFÄLLT   |
| 17. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind   | ENTFÄLLT   |
| 18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  | ENTFÄLLT   |
| 19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | ENTFÄLLT   |
| 20. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  | ENTFÄLLT   |
| 21. Versorgungsflächen  | ENTFÄLLT   |
| 22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen   | ENTFÄLLT   |
| 23. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen  | ENTFÄLLT   |
| 24. Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe  |            |
| 25. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften  |            |



- |  |                        |
|--|------------------------|
| 25. Wasserrflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können  | ENTFÄLLT               |
| 26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen  | ENTFÄLLT               |
| 27. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft  | ENTFÄLLT               |
| 28. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungen- u. Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln u. dergl.   | 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 Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen   | ENTFÄLLT               |
| 32. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen   | ENTFÄLLT               |
| 33. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen | ENTFÄLLT               |
| 34. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen<br>a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern<br>b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | SIEHE PLAN<br>ENTFÄLLT |
| 35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind   | ENTFÄLLT               |

#### AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

#### AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

Über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

#### KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | ENTFÄLLT |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen 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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

1. ENTFÄLLT

2.

3.

#### OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.08.1983 bis einschl. 08.09.1983 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.07.1983 mit dem Hinweis orts-

üblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 21.12.1983

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 15.11.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Neunkirchen, den 21.12.1983

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister

#### GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Saarbrücken, den

DER MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND BAUWESEN

D/5-7249/83 Pr/Bc I.A.

gez. WÜRCKER

Diplom-Ingenieur

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom 24.01.1984 ist am 08.02.1984 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 08.02.1984

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister



# HINWEISE

Gemäß §§ 14 Abs. 3 **Landeswaldgesetz** (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass Bodenfunde anzuzeigen sind und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDSchG gilt.

Das **Landespolizeipräsidium, LPP 124 - Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Die **EVS, Gesellschaft für Abfallwirtschaft** weist darauf hin, dass bei der Planung die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - wie die §§ 7,8, 13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nummer 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 Seite 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Die **KEW, kommunale Energie und Wasserversorgung AG** weist darauf hin, dass die Anweisungen zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten sind und das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Desweiteren steht für den Grundsatz der Löschwasserbereitstellung bei normalen Betriebsbedingungen eine Feuerlöschleistung von 48 m³/h über den Hydranten im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundsatz erfolgt ansonsten unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes B405 an, unten Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist darauf hin, dass im Zuge der Baumaßnahmen zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder es es LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV Baumpflege-insbesondere Punkt 3.5 geschützt werden sollen.

Bei Eingriffen in Vegetationsbestände sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar). Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung bei der baulichen Umsetzung empfohlen. Das LUA weist außerdem darauf hin, dass die Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefenbohrung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, d. h. innerhalb eines Gebietes mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass als Wärmeträger (Sole) ein Produkt zu verwenden ist, das nachweislich als nicht wassergefährdend (nwg) eingestuft ist. Anderenfalls ist die Wärme- und Warmwasserzubereitung für das geplante Einfamilienwohnhaus über eine Gas- oder Ölheizung zu realisieren. Bei Planungen bspw. für Heizölverbraucheranlagen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Für Wasserschutzgebiete gelten insbesondere folgende Einschränkungen: In der Schutzzone III dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

Das LUA verweist darauf, dass Baumaßnahmen mit den Anforderungen bzw. Schutzbestimmungen nach § 3 der WSGVO „Hirschberg und Kasbruchtal“ vereinbar sein müssen und auf Grundlage der baureifen Bauunterlagen zu prüfen sind.

Das LUA weist ebenfalls darauf hin, dass an allen schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräumen) die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tag- und Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies kann durch eine Abwendung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite oder durch unabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die **Forstbehörde des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz** weist darauf hin, dass in Umsetzung des § 1 Abs. 2 LWaldG in Verbindung mit dem § 8 Abs. 3 LWaldG der Verfahrensträger dafür zu sorgen hat, dass der Wald zu erhalten und nachhaltig zu sichern ist.

Die **Telefonica** weist auf die Richtfunkstrecke und deren Berücksichtigung bei der zukünftigen Bebauung hin.

Der **Deutsche Wetterdienst** weist darauf hin, dass das Vorhaben so zu gestalten ist, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Dem Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.

Die **VSE** weist auf die Einhaltung des "Merkhefts für Baufachleute" bei allen Bauarbeiten und den Sicherheitshinweisen der Unterlagen zur Leitungsauskunft hin.



**I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

**Ausnahme** **zulässig** sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

**2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO**

Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**

Gem. § 20 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. (s. Plan)

**3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

**4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO**

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

**6. Grünordnerische Festsetzungen**

**6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

**Ersatzfläche für die in Anspruch genommene Waldfläche**

Für die im Geltungsbereich entfallende Waldfläche ist eine Ausgleichsfläche (Wald) im Verhältnis ca. 1:1 in Abstimmung mit der obersten Forstbehörde anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Die Fläche für den Waldausgleich hat die Nummer 18/15, Flur 03, Auf'm Kuhfeld.

Zudem sind die Flächen des Grundstücks oder unüberbaubare Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Erschließungsflächen benötigt werden.

**6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.

**7. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

**8. Flächen mit Geh-, Weg- und Leitungsrechten**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Leitungstrassen einer Richtfunktrasse samt Schutzstreifen. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich übernommen.

**II. Örtliche Bauvorschriften gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO**

Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück in einer Zisterne von min. 4000l Fassungsvermögen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.



# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

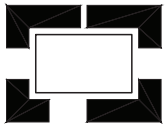
## 3. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)



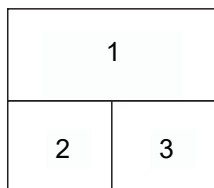
Baugrenze

o offene Bauweise

## 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

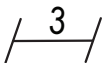


Nutzungsschablone

1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)

2 Grundflächenzahl (GRZ)

3 Zahl der Vollgeschosse



Bemaßung



Mit Leitungsrechten belastete Fläche, Richtfunktrasse (30m Schutzstreifen)



# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

**Landesbauordnung (LBO)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** in der Fassung vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.)

**Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

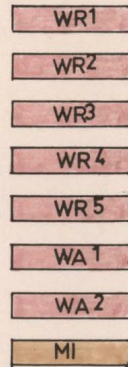
**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

**Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 868)



**B BauG § 9(1)1a ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

REINES WOHNGEBIET: (SIEHE REGELQUERSCHNITT)  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 REINES WOHNGEBIET:  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 REINES WOHNGEBIET: (SIEHE REGELQUERSCHNITT)  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 REINES WOHNGEBIET:  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 REINES WOHNGEBIET:  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET: (SIEHE REGELQUERSCHNITT)  
 OHNE AUSNAHMEN UND NEBENANLAGEN.  
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET:  
 OHNE AUSNAHMEN.  
 MISCHGEBIET:

**B BauG § 9(1)1a MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
 ALS HÖCHSTGRENZE: (z.B. III)  
 ZWINGEND: (z.B. IIII)

SIEHE PLAN.

**B BauG § 9(1)1b BAUWEISE:**

BAULINIE:  
 BAUGRENZE:  
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

**B BauG § 9(1)1c MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**

BAULAND:

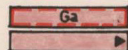
**B BauG § 9(1)1d HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:**

SOCKELHÖHE IN METERN ÜBER N.N. ANGEZEIGEN

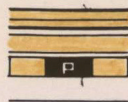
SIEHE PLAN.

**B BauG § 9(1)1e FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE GARAGEN UND IHRE EINFÄHRTEN:**

GARAGEN:  
 EINFÄHRTEN:

**B BauG § 9(1)3 VERKEHRSFLÄCHEN:**

AUTOBAHNEN UND ÄHNLICHE STRASSEN:  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, FUSSWEGE:  
 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE:  
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE:

**B BauG § 9(1)4 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN:**

STRASSENHÖHE IN METERN ÜBER N.N. ANGEZEIGEN.

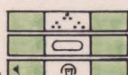
SIEHE PLAN

**B BauG § 9(1)6 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN:**

WASSER:  
 GAS:  
 HAUPTABWASSER:

**B BauG § 9(1)8 GRÜNFLÄCHEN:**

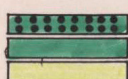
PARKANLAGE:  
 SPORTPLATZ:  
 SPIELPLATZ:

**B BauG § 9(1)10 FLÄCHEN FÜR DIE LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT:**

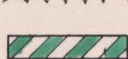
FORSTWIRTSCHAFT:

BESTEHEND:  
 GEPLANT:

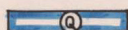
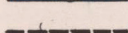
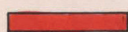
LANDWIRTSCHAFT:

**B BauG § 9(1)12 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN:**

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE:  
 GEMEINSCHAFTSGARAGEN:

**B BauG § 9(1)14 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN:****B BauG § 9(1)16 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:****B BauG § 9(4) FLÄCHEN MIT ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN:**

QUELLENSCHUTZGEBIET (WASSERGEWINNUNGSGEBIET) INNERE ZONE

**B BauG § 9(5) GELTUNGSBEREICH:****B BauG § 9(1)f FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:****Bau NVO § 16(4) ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN:**

BESTEHENDE GEBÄUDE:  
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALT:  
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN NEU:  
 GEMARKUNGSGRENZE:  
 BAUSTELLENNUMMERN:  
 VORGARTENMAUERN:

