

9. August 1979

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Beerwald in
Neunkirchen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 Beerwald mit der zugehörigen Begründung wurde am 28.04.1967 zur Aufstellung beschlossen und von der Regierung am 21.07.1969 genehmigt.

Seine Aufstellung wurde erforderlich zur Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Verkehrsverhältnisse und zur Schaffung von neuen Baugrundstücken.

1. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes

Zur Verbesserung der Ver- und Entsorgung und der Erschließung war eine Geländeaufnahme erforderlich, die Grundlage für ein neues Erschließungskonzept ist. Dieses neue Erschließungskonzept weicht wesentlich von dem bisherigen ab. Darüber hinaus ermöglicht es eine höhere Verdichtung, wodurch die Kosten der Erschließung für die einzelnen Baustellen gesenkt werden.

Die geplante Hangbebauung entlang einer zur Steinwaldstraße parallelen eigenen Erschließungsstraße scheiterte an der Schwierigkeit eines Anschlusses an den Beerwaldaufstieg. Der Niveauunterschied durch die erforderliche Dammaufschüttung erweist sich als zu groß und der in Richtung Fernstraße verbleibende Stauraum als zu kurz.

Die jetzige Lösung, den Anschluß von der Steinwaldstraße aus heranzuführen, ergab sich aus dem Wunsch und der Bereitschaft der gewerblichen Betriebe Saladin und Schallmo, ihre Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt geändert:

Die Änderung des Geltungsbereiches beginnt am östlichen Schnittpunkt der Flurstücke 12 und 16/1, von diesem Punkt die Flurstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken in östlicher Richtung 100 m verlängernd, von da in nördlicher Richtung parallel zu der westlichen Grundstücksgrenze 16/400 in einem Abstand von 100 m in Richtung Steinwaldstraße bis zu der Flurstücksgrenze 18/689, dann in westlicher Richtung entlang dieser Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 18/652, 18/399 und 16/400; an diesem Schnittpunkt schließt der bisherige Geltungsbereich an.

3. Einfügung in die örtliche Planung

Die Änderungen und die Planung von zusätzlichen Wohnbaugebieten sind abgestellt auf die Gegebenheiten nach dem schon bestehenden Bestand und die Festlegung des bereits rechtskräftigen Planes für den Geltungsbereich Beerwald.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 113 LBO

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Beerwald und unter Berücksichtigung der schwierigen Topographie sollen solche Dachformen gewählt werden, die eine harmonische Dachlandschaft gewährleisten. Die Grundstückseinfriedigungen sollen eine optische Verbreiterung bzw. Öffnung des Straßenraumes bewirken.

Aus diesen Gründen werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften erlassen:

A. Gestaltung der Gebäude

1. Dachneigung und Dachform richten sich nach den auf dem Bebauungsplan dargestellten Regelquerschnitten.
2. Walm- und Flachdächer sind nicht zulässig.
3. Dacheinschnitte sind zulässig, Dachaufbauten nicht.

B. Gestaltung der Einfriedigungen:

1. Einfriedigungen sind entlang des Bürgersteiges nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,65 m zulässig.
2. Eine Einfriedigung entlang der Geh- und Fahrwege ohne Bürgersteig ist nicht zulässig.
3. Entlang der Grundstücksgrenze zur Fernstraße und des Bolzplatzes ist eine Abgrenzung mit Maschendraht oder Heckenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
4. Eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken ist nur mit Büschen und Sträuchern zulässig.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend § 2 (5) BBauG wurden folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, am Planverfahren beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen
3. Minister des Innern - Abt.. E-Hindenburgstraße 21, 6600 Saarbrücken
4. Abdruck dem Referat für militärische Verteidigung beim Minister des Innern, Saaruferstraße 30, 6600 Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen -Oberste Naturschutzbehörde-, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen - Untere Naturschutzbehörde -, 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler
7. Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung, Hellwigstraße 14, 6600 Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer, Hindenburgstraße 9, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstraße 47, 6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion Saarbrücken, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken

13. Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG, Heinrich-Böcking-Straße 10, 6600 Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Straße 84, 6600 Saarbrücken
15. Staatliches Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee, 6680 Neunkirchen
16. Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken
17. Staatliches Straßenbauamt, Halbergstraße 84, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
19. Bischöfliches Generalvikariat Trier, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier
20. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Oly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstraße 22, 6680 Neunkirchen
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße, Neunkirchen
23. Polizeirevier Neunkirchen, Falkenstraße
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
25. Umlegungsstelle, im Hause
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken, Tummelplatz
27. RWE-Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG - RWE-Hauptverwaltung -Abt. El- Kruppstraße 5, 4300 Essen,
28. Ortsrat Neunkirchen, z.H. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn, Zweibrücker Str. 33, 6680 Neunkirchen
29. Staatl. Konservatorium, Am Ludwigsplatz 15, 6600 Saarbrücken
30. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261-263, 6600 Saarbrücken
31. Saarbergwerke Saarbrücken, Trierer Straße 1, 6600 Saarbrücken

6. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten für den Bebauungsplanbereich Beerwald belaufen sich auf insgesamt 4.830.000,-- DM.

Zu diesen Kosten werden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen erhoben (Beteiligungsverhältnis 90 % Grundstückseigentümer, 10 % Stadt).

7. Planentwicklung und Folgeverfahren

Das Gelände im Planbereich ist nur teilweise in städtischem Besitz. Für das gesamte Gebiet sind daher bodenordnende Maßnahmen durch ein Umlegungsverfahren erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
Beerwald in Neunkirchen

1. Entwicklung der Planänderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.02.1981 beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Beerwald durchzuführen.

Der seit dem 22.06.1979 wirksame Flächennutzungsplan sieht eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Beerwald vor. Der Bebauungsplan Beerwald wird mit der vorgesehenen Änderung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepaßt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, den Bebauungsplan Beerwald an den wirksamen Flächennutzungsplan anzupassen. Der Flächennutzungsplan sieht gegenüber dem Bebauungsplan eine größere gewerbliche Baufläche vor. Daneben wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Industriegebiet zur besseren Abschirmung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Bereich des Beerwaldes erheblich reduziert. Dieser Teil des Industriegebietes wird zum Gewerbegebiet abgestuft. Die Erweiterungsfläche wird ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Lage des Plangebietes

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt zwischen der L10 114, der Fernstraße (Beerwaldaufstieg) und dem im Osten angrenzenden Waldgebiet (Birkenkopf). Die Fläche hat zur Ableitung der Oberflächenwasser nach Osten hin ein leichtes Gefälle.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde der Entwurf der Änderung gemäß Beschluß des Stadtrates auf die Dauer von

14 Tagen beim Amt für Stadtentwicklung zu Jedermanns Einsicht ausgelegt und Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen, 6680 Neunkirchen
3. Minister des Innern, Abt. E, 6600 Saarbrücken
4. Minister des Innern - Referat für militärische Verteidigung, 6600 Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - 6600 Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler
7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken
13. VSE, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, 6680 Neunkirchen
16. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken
17. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler
19. Bischöfliches Generalvikariat, 5500 Trier
20. Evgl. Kirchengemeinde Scheib-Furpach, 6680 Neunkirchen
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen
23. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen
24. Umlegungsstelle, im Hause
25. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
26. RWE-Hauptverwaltung - Abt. EL - Kruppstr. 5, 4300 Essen
27. Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 5, 6600 Saarbrücken
28. Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken
29. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken
30. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken
31. Ortsrat Neunkirchen, z.H. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn, 6680 Neunkirchen

32. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken
33. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel
34. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken

5. Erschließung und Versorgung

Die Erweiterungs- bzw. Änderungsfläche ist von der Fernstraße (Beerwaldaufstieg) aus erschlossen. Die Versorgung mit Gas-, Strom- und Wasser ist gesichert.

6. Bauliche Nutzung

Für die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche ist eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Geschossigkeit ist der vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Grundstücksgröße wird auf den jeweiligen Ansiedlungsfall zugeschnitten. Die bauliche Nutzung im Leitungsbereich bzw. im Bereich der Kalantrassen muß mit den Leitungsträgern bzw. der Stadt abgestimmt werden.

7. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und miteinander wurde der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung dadurch Rechnung getragen, daß die dem Wohngebiet zugewandte Seite des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Industrie- und Gewerbefläche in einer Tiefe von ca. 110 m zum Gewerbegebiet abgestuft wurde. Daneben wurde mit der Erweiterungsfläche dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsprochen.

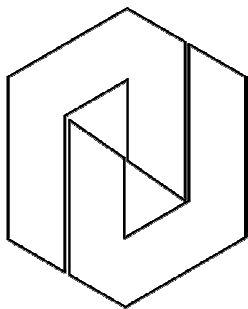
8. Kosten

Für die Erschließung und Baureifmachung fallen Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM an.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Ein Umlegungsverfahren ist für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich nicht erforderlich.

Abschrift



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14
(SATZUNG)
<BEERWALD> (1.) ÄNDERUNG
NEUNKIRCHEN
MST. 1:1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) sowie in der Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256 gemäss § 2 Abs. 1) dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Neunkirchen vomam 31.Mai 1978 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 19. Juli 1978.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2	Art der baulichen Nutzung	
	2.1. Baugebiet	1) Reines- 2) Allgemeines Wohngebiet
	Es gilt die Bau NVO vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1757)	3) Mischgebiet
		4) Gewerbegebiet
		5) Industriegebiet
	2.1.1 zulässige Anlagen	1) + 2) §3 u. §4 Abs. 2 (BNVO)
		3) §6 Abs. 2 (BNVO)
		4) §8 Abs. 2 (BNVO)
		5) §9 Abs. 2 (BNVO)
	2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	1) keine, 2) §4 Abs. 4 (BNVO)
		3) keine
		4) keine
		5) keine
3	Mass der baulichen Nutzung	
	3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
	3.2 Grundflächenzahl GRZ	siehe Plan
	3.3 Geschossflächenzahl	siehe Plan
	3.4 Baumassenzahl	siehe Plan
	3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4	Bauweise	siehe Plan
5	Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6	nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
7	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
8	Mindestgröße der Baugrundstücke	500 m ²
9	Mindestbreite der Baugrundstücke	19m
10	Mindesttiefe der Baugrundstücke	24m
11	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
	11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
	11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
	11.3 Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
12	Höhenlage der baulichen Anlagen (Mass von OK Strassenkrone, Mitte Haus bis OK Erdgeschossfußboden)	nach örtlicher Einweisung
13	Flächen für den Gemeinbedarf	siehe Plan
14	überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15	Fläche, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, 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, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan

19	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan sowie Straßenprojekt
20	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan sowie Straßenprojekt
21	Versorgungsflächen	siehe Plan
22	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	siehe Plan
23	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	entfällt
24	Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze	siehe Plan
25	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
26	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27	Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft	siehe Plan
28	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
29	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
30	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	siehe Plan
31	Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	siehe Plan
32	Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	entfällt
33	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	entfällt
34	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	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 auf Grund des § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) vom 12. Mai 1965.

SIEHE PLAN

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9, Abs. 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) vom 12. Mai 1965.

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

gem. § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976
(BGBL I, S. 2256)

- | | |
|---|------------|
| 1. Landschaftsschutzgebiet | siehe Plan |
| 2. Wasserschutzgebiet | siehe Plan |
| 3. A) 110kV-Leitung (Deutsche Bundesbahn) | |
| B) 65kV-Leitung (Saarbergwerke AG) | |

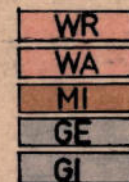
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 113 LBO Saarland)

- 1) Gestaltung der Gebäude
 - 1.1 Dachneigung und Dachform richten sich nach den auf dem Bebauungsplan dargestellten Regelquerschnitten
 - 1.2 Walm- und Flachdächer sind nicht zulässig
 - 1.3 Dacheinschnitte sind zulässig, Dachaufbauten nicht
- 2) Gestaltung der Einfriedungen
 - 2.1 Einfriedungen sind nur entlang des Bürgersteiges bis zu einer Gesamthöhe von 0,55 m zulässig.
 - 2.2 Eine Einfriedung entlang der Geh- und Fahrwege ohne Bürgersteig ist nicht zulässig.
 - 2.3 Entlang der Grundstücksgrenze zur Fernstrasse und des Bolzplatzes ist eine Abgrenzung mit Maschendraht oder Heckenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1+2 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
REINES WOHNGEBIET
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MISCHGEBIET
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUMASSENZAHL BMZ

GRZ (WR - WA - MI) = 0,4 = I - II - III GESCH.

GRZ (GE - GI) = 0,8

GFZ (WR - WA - MI) = I G. = 0,5, II G. = 0,8, III G. = 1,0 (GE) = II G. = 1,0 - 1,6

BMZ (GI) = 9,0

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE

ZWINGEND
NUTZUNGSSCHEMA

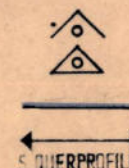
BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCH.
GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFL. Z. (BAUMASSENZAHL)
BAUWEISE	REGEL-QUERSCHNITT

III
I

67 600

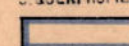
ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = o GESCHLOSSENE = g
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR EINZEL - U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
FIRSTRICHTUNG
DACHNEIGUNG



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 11(11.2) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN
GARAGEN



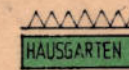
ZU 13 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

SCHULE
KIRCHE
SCHUTZRAUM



ZU 18 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE UND IHRE NUTZUNG

SICHERHEITSABSTAND (STRASSE - 15,00 M)
HAUSGÄRTEN



ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

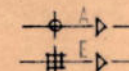
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN ===== PARKPLÄTZE
UMSPANNWERK



ZU 22 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN
U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

HAUPTABWASSER - LTG.
ELEKTRIZITÄTS - LTG.



ZU 24 GRÜNFLÄCHEN

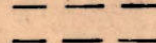
PARKANLAGE
SPIELPLATZ
DAUERKLEINGARTENANLAGE
VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ZU 27 FLÄCHEN FÜR DIE LAND-U. FORSTWIRTSCHAFT
FORSTWIRTSCHAFT



ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN
LEITUNGSRECHTE



ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



GEMEINSCHAFTSGARAGEN



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 ABS. 4 BBauG

WASSERSCHUTZGEBIET



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



ZU 34 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON
BÄUMEN U. STRÄUCHERN (PFLANZGEBOT)

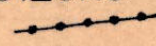


DAS SICHTFELD IST VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG
FREIZUHALTEN. STRÄUCHER, HECKEN ETC. DÜRFEN EINE
HÖHE VON 1.00 M ÜBER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN.

SONSTIGES

Bau NYO

§ 16 ABS. 4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ODER DES MASSES DER NUTZUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

- | | | |
|-------|--|---|
| 1. | Geltungsbereich des Bebauungsplanes (2.Änderung) | siehe Plan |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1 | Baugebiet | 1. Gewerbegebiet |
| | Es gilt die BauNVO vom 15.09.1979 (BGBl S. 1757) | 2. Industriegebiet |
| 2.11 | Zulässige Anlagen | 1. gemäß § 8, Abs. 2 BNVO |
| | | 2. gemäß § 9, Abs. 2 BNVO |
| 2.1.2 | Ausnahmsweise zul. Anlagen | 1. keine |
| | | 2. keine |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | |
| 3.1 | Zahl der Vollgeschosse | siehe Plan |
| 3.2 | Grundflächenzahl | siehe Plan |
| 3.3 | Geschossflächenzahl | siehe Plan |
| 3.4 | Baumassenzahl | siehe Plan |
| 3.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 4. | Bauweise | |
| 5. | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 6 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 7 | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 8. | Mindestgröße der Baugrundstücke | entfällt |
| 9. | Mindestbreite der Baugrundstücke | entfällt |
| 10. | Mindesttiefe der Baugrundstücke | entfällt |
| 11. | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich ist. | |
| 11.1 | Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen | entfällt |
| 11.2 | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 11.3 | Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke | innerhalb der überbaubaren |

		Grundstücks- flächen
12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden)	siehe Plan
13.	Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Fläche	entfällt
15.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden.	entfällt
16.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für besonderen Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17.	Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der 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.	siehe Plan
20.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
21.	Versorgungsflächen	entfällt
22.	Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen	siehe Plan
23.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	entfällt
24.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
25.	Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 26. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | entfällt |
| 27 | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft | entfällt |
| 28. | Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen | entfällt |
| 29. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | entfällt |
| 30. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | siehe Plan |
| 31. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie 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 freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen | entfällt |
| 34. | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, mit Ausnahme der für land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgesetzten Flächen
a.) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
b.) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und Gewässern | entfällt
entfällt
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 auf Grund des § 9, Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 19. August 1970 (BGBl I.S: 2236) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

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

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 18. August 1976 (BGBl I.S. 2256)

entfällt

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

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEWERBEGEBIET

INDUSTRIEGEBIET

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

GE - GI = GRZ = 0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GE = GFZ = 1.0 - 1.6

BAUMASSENZAHL

GI = BMZ = 9.0

ZU 4 BAUWEISE

GESCHLOSSENE = g

BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

ZU 19 VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND
 HAUPTABWASSERLEITUNGEN

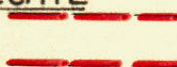
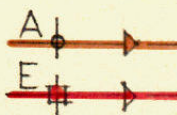
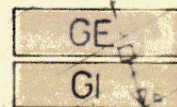
ABWASSERKANAL

ELEKTR. LEITUNG

ZU 24 ÖFFENTL. U. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR- U. LEITUNGSRECHTE

LEITUNGSRECHTE



LEITUNG DEUTSCHE BUNDEBAHN
 60.00 m
 SCHUTZSTREIFEN
 VERKEHRSGRÜNFL.