Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

24.1o.1995

# Begründung

zur 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 Ochsenwald

## 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan Nr. 16 Ochsenwald ist seit dem 22.07.1971 rechtsverbindlich. Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Wellesweiler und grenzt unmittelbar an die Gemeindegrenze zur Stadt Bexbach.

Die Kreisstadt Neunkirchen hat am 27. Juli 1992 mit der Stadt Bexbach einen Grenzänderungsvertrag geschlossen.

Grundlage für den Gebietstausch waren die durch den Bau der Industrieringstraße geschaffenen Abgrenzungsmöglichkeiten. So werden durch den Gebietstausch Flächen, die an das Bebauungsplangebiet Ochsenwald angrenzen und bisher zur Stadt Bexbach gehörten, nunmehr in das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen eingegliedert und umgekehrt.

Dies ist für die Verwaltung Veranlassung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ochsenwald bis zur neuen Gemarkungsgrenze (Industrieringstraße) zu erweitern und für die zum Stadtgebiet hinzugekommenen Flächen planungsrechtliche Regelungen zu treffen.

Diese Ausweisung ist auch Bestandteil der parallel durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen enthalten:

- In Verlängerung einer vorhandenen Industriefläche Ausweisung eines GI-Gebietes zwischen dem Weg zum Felsenbrunnen und der Böschung zur Bahnlinie Neunkirchen-Homburg
  Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen:
  Industriegebiet (GI) gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
  Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

  Grundflächenzahl GRZ = 0,8
  Geschoßflächenzahl GFZ = 2,4

- Ausweisung der Fläche zwischen dem Weg zum Felsenbrunnen und der Straße Am Ochsenwald als Grünfläche und Festsetzung umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen

- Die Baufläche wird über eine bereits vorhandene Zuwegung, die jedoch noch auszubauen ist, erschlossen.

- Darstellung der nach der Rechtsverbindlichkeit errichteten Straße 'Am Ochsenwald' und einer damit verbundenen Verschiebung der bisherigen Bauflächen und Baugrenzen.

## 3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung wird wie folgt beschrieben:
Beginnend am nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 2533/7 verläuft die Grenze entlang den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 2533/7, 2543/14, 2552/10, 2549/6, 2544/4 bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 2543/17. Von hier in nordöstliche Richtung abknickend entlang den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 2543/17 und 2543/15 bis zu dessen östlichem Eckpunkt. In diesem Punkt knickt die Grenze in nördliche Richtung ab und verläuft

entlang den östlichen Grenzen der Flurstücke 2543/9, 2482/55, 2492/7, 2491/5, 2482/55 bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt. Von diesem Punkt weiter in einer geradlinigen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Achse mit der Bahnlinie Neunkirchen-Homburg. Die Grenze des Erweiterungsbereiches verläuft nun in nordwestlicher Richtung entlang der Achse der Bahnlinie bis zum Schnittpunkt mit der ehem. Gemarkungsgrenze. Hier knickt sie in südwestlicher Richtung ab und verläuft entlang der ehem. Gemarkungsgrenze entlang den westlichen Grenzen der Flurstücke 2482/55, 2543/9, 2553/6, 2553/4 bis zum Ausgangspunkt.

**4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ochsenwald gehört:

1. Kommunaler Abfallentsorgungsverband, Saarbrücken
2. LfU, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Amt für Landentwicklung, Lebach
7. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
8. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
9. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen
10. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
11. Minister für Wirtschaft und Finanzen, Saarbrücken
12. Landesamt für Straßenwesen, Neunkirchen
13. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
14. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
15. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Saarbrücken
16. Der Landrat, Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler
17. Minister des Innern, Abt. B4, Saarbrücken
18. Minister für Bildung, Kultur und Wissenschaft, Saarbrücken
19. Universität des Saarlandes, Saarbrücken

20. Deutsche Bahn, Saarbrücken
21. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
23. Oberpostdirektion, Bereich Postdienst, Saarbrücken
24. Fernmeldeamt, PIH, Saarbrücken
25. Kommunale Energie- und Wasserversorgung, Neunkirchen
26. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
27. RWE Energie AG, Essen
28. Minister für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken
29. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, Ottweiler
30. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
31. Umlegungsstelle, im Hause
32. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
33. Der Landrat, Untere Wasserbehörde, Ottweiler
34. Abt. für Tiefbau, im Hause
35. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken
36. Minister des Innern, Kampfmittelräumdienst, Saarbrücken
37. Saarberg-Fernwärme GmbH, Saarbrücken

## 5. Realisierung des Bebauungsplanes:

Hinsichtlich der Auswirkungen einer Realisierung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung auf die natürlichen Lebensgrundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

### Umweltpotential Boden:

Durch eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baufläche werden Böden versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,8 können höchstens 80 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine Fläche von maximal 5.500 m². Demgegenüber steht eine Reduzierung der bisher ausgewiesenen Industriefläche zwischen dem Weg zum Felsenbrunnen und der Straße Am Ochsenwald um ca. 3.200 m². Dieser Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Umweltpotential Wasser:
Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus. Aufgrund der Ausweisung zusätzlicher Grünflächen und den vorgesehenen umfangreichen Gehölz- und Baumpflanzungen ist jedoch in der Bilanz keine bedeutsame negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Umweltpotential Klima:
Der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Bodens wird durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen und durch Festsetzung von Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB entgegengewirkt.
Die durch die vorgesehenen Pflanzungen entstehende Beschattung sowie die Verdunstungskälte des Blattwerkes führen zu einem Ausgleich des Temperaturhaushaltes im Änderungs- und Erweiterungsbereich.

Umweltpotential Vegetations- und Biotopschutz:
Durch eine mögliche Bebauung innerhalb des festgesetzten Industriegebietes gehen keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren. Die vorhandenen Vegetationstypen sind in der Anlage dargestellt. Demnach handelt es sich bei der vorgesehenen Baufläche zu 80 % um eine Sandebene mit stark gestörter Vegetation und eine Ginsterflur mit Birken-Weiden-Jungwuchs. In dem südlich der Erschließungsstraße vorkommenden Grünbereich sind auf einer Fläche von rd. 1.200 m² Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Wesentliches Ziel dabei ist es, den vorhandenen Feuchtbereich durch eine Randbepflanzung abzuschirmen und eine Diversifizierung der Arten zu erreichen.
In Verbindung mit der vorgesehenen Erhaltung weiterer Vegetationsbereiche kann den partiell auftretenden funktionalen Einbußen entgegengewirkt werden und bezogen auf den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich ein Ausgleich des nicht zu vermeidenden Eingriffs in die Landschaft erzielt werden.

## 6. Kosten:

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind nach grober Ermittlung ca. 110.000,-- DM anzusetzen.

## 7. Abwägung:

Bei der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen.
Im vorliegenden Fall gilt es insbesondere, die ökologischen und ökonomischen Aspekte der Stadtentwicklung in Einklang zu bringen. Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, daß dies mit der vorgesehenen Form der Änderung des Bebauungsplanes der Fall ist und somit die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.
In Neunkirchen steht zur Zeit lediglich noch eine zusammenhängende baureife Gewerbeflächereserve in einer Größenordnung von 7,5 ha zur Verfügung. Für die Gewerbefläche im Bereich des ehemaligen Erzlagers NE zeichnet sich eine Vermarktung ab. Vor diesem Hintergrund ist im Sinne einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik die planungsrechtliche Absicherung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen in der vorgesehenen Größenordnung angezeigt.
Die in Kapitel 5 aufgezeigten möglichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung, bezogen auf den Gesamtbereich, ausgeglichen werden, indem Funktionen, die ggfls. geschwächt werden, durch Stärkung anderer Funktionen (Feuchtvegetation) ersetzt werden.
Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes den relevanten, privaten und öffentlichen Belangen Rechnung getragen ist.

Stadt Neunkirchen (Saar)
- Stadtbauamt -

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Ochsenwald" in Neunkirchen (Saar)-Wellesweiler

## 1. Veranlassung

Zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, insbesondere jedoch zur Schaffung von Grundstücken für Industrieansiedlung, hat der Rat der Stadt Neunkirchen in seiner Sitzung vom 20.11.1969 beschlossen, für das Gebiet "Ochsenwald" im Stadtteil Wellesweiler einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

## 2. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes "Ochsenwald" wird begrenzt

im Norden von der Achse der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Neunkirchen-Bexbach-Homburg,

im Osten von der Banngrenze Neunkirchen-Bexbach,

im Süden von der Achse des Wasserlaufes der Blies,

im Westen von der 65 kV-Leitung der Saarbergwerke AG bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Zufahrtsstraße zur Kläranlage. Von dort in westlicher Richtung entlang der Straßenachse bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 282/96, weiter von der westlichen Grenze des Flurstücks 282/96 in nordwestlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flur-

stücks 180. Von dort in nordöstlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 180 bis zum Berührungspunkt der Flurstücke 180, 327/94 und 149/1, weiter in nördlicher Richtung entlang den westlichen Grenzen der Flurstücke 149/1 und 165/2 bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Eisenbahnstraße, dieser entlang in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 40/3, dann in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 40/3 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Flurstücksgrenze mit der Achse der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Neunkirchen-Bexbach-Homburg.

3. Einfügung in die überörtliche Planung, Raumordnung und örtliche Bauleitplanung

Die Planungsabsichten für dieses Bebauungsgebiet sind z.T. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich hierbei um die unmittelbar südlich der Bahnlinie gelegenen Flächen, auf der z.Zt. Sandgrubenbetriebe eingerichtet sind und die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Für den übrigen Bereich, das ist das Wiesengelände im Bliestal, weist der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzung aus. Insofern ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Im Westen des Planungsgebietes schließen sich die Zentralkläranlage und ein Kleingartengebiet an.

Im Norden, jenseits der Bahn, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für überwiegend industrielle Nutzung vorgesehen.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 BBauG die zuständigen Träger bzw. Behörden eingeschaltet.

5. Bestand im Geltungsbereich

In dem unter 3. genannten, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Gelände, befinden sich außer den Sandgewinnungsbetrieben noch Anlagen des Bundesluftschutzverbandes, für die zu gegebener Zeit im Wege einer Verlagerung Ersatz geschaffen werden muß.

Die teils landwirtschaftlich genutzten Blieswiesen liegen im Überflutungsbereich der Blies. Sie sind für die Ansiedlung eines größeren Fabrikationsbetriebes bezüglich des derzeitigen Längs- und Querprofils gut geeignet, wenn sie, wie vorgesehen, bis über die höchste Hochwasserlinie aufgefüllt werden.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung einer Gemeindestraße (Pestalozzistraße).

Für den nördlichen Teil des Geländes ist die Herstellung eines Gleisanschlusses möglich. Entsprechende Untersuchungen haben im Einvernehmen mit der Bundesbahn stattgefunden.

Die Entwässerung erfolgt zweckmäßig im Trennsystem, d.h. Anschluß der Schmutzwässer an die Kläranlage und der Regenwässer unmittelbar in die Blies.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist noch auf den vermehrten Bedarf durch Industriebetriebe abzustellen.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Hauptnutzungsart ist GI.
Abschirmung gegen Wohngebiete ist nicht erforderlich.
Der Abstand der Baugrenzen und der Grenzen der Geländeauffüllung zur Blies wird mit dem Wasserwirtschaftsamt auf den max. Hochwasserabfluß abgestimmt.

8. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Der Aufwand zur Erschließung und Baureifmachung des Industriegeländes beträgt ohne Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Gleisanschluß und ohne den noch zu tätigenden Grunderwerb ca. 2.750,000,- DM.

Dieser Erschließungsaufwand soll durch Landes- und Bundeszuschüsse reduziert werden.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Das Gelände ist überwiegend in städtischem Eigentum.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des BauGB i.V. PlanzV vom 18.12.1990

| | |
|---|---|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | |
| 1.1.1 Baugebiet<br>Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990<br>(BGBl. I. S. 132) | Industriegebiet (Gi) |
| 1.1.2 Zulässige Anlagen | Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO |
| 1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen | Gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | |
| 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse | Siehe Plan |
| 1.2.2 Grundflächenzahl | Siehe Plan |
| 1.2.3 Geschoßflächenzahl | Siehe Plan |
| 1.2.4 Baumassenzahl | Siehe Plan |
| 2. Bauweise | |
| 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen | Siehe Plan |
| 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen | Siehe Plan |
| 11. Verkehrsflächen | Siehe Plan |
| 12. Versorgungsflächen | Siehe Plan |
| 13. Führung von Versorgungsleitungen | Siehe Plan |
| 15. Öffentliche und private Grünflächen | Siehe Plan |
| 20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Siehe Plan |
| SPE 1: Anpflanzen eines Schutzgürtels (1 Pflanze pro 70 $m^2$) zur Sicherung des Feuchtgebietes als Rückzugsraum der ansässigen Fauna (Arten: Salix fragilis/ Bruchweide; Salix alba/Silberweide; Salix cinerea/Grauweide; Salix daphnoides/Reifweide; Salix purpurea/Purpurweide). | |
| SPE 2: In dem in Teilbereichen vorhandenen Feuchtbiotop ist die vorhandene Vegetation zu diversifizieren (Anpflanzen von Sumpf-Kratzdistel; Rohrglanzgras; Schnabel Segge; Wald-Scheinbinse; Natternzunge) und damit als Biotop weiterzuentwickeln. | |

SPE 3: Vervollständigen des Schutzgürtels um das Feuchtgebiet durch das Anpflanzen standortgerechter Vegetation (1 Pflanze pro 70 $m^2$). Arten: Fraxinus excelsior/Esche; Alnus glutinosa/Schwarzerle; Quercus robur/Stieleiche; Pinus spec./Kiefer; Quercus petraea/Steineiche).

SPE 4: Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Weidensaumes durch Entfernen des Unterholzes.

SPE 5: Ergänzung der vorhandenen Vegetationsstruktur nach Bedarf durch das Anpflanzen von bodenständigen Gehölzen (Arten: blutroter Hartriegel/Cornus sanguinea; Pfaffenhut/Euonymus europaea; Kornelkirsche/Cornus mas; Schwarzer Holunder/Sambucus nigra; Sanddorn/Hippophae rhamnoides; Schlehe/Prunus spinosa).

25 A) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (Arten: Pinus spec./Kiefer; Betula pendula/Birke; Salix spec./ Weide; Prunus padus/Traubenkirsche; Sarothamnus scoparius/Gew. Besenginster; Sambucus racemosa/Roter Holunder), 1 Pflanze pro 50 $m^2$).

25 B) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Siehe Plan

26. Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. — Siehe Plan

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG
# ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ZU 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ZU 1.3.2. INDUSTRIEGEBIET — GI

ZU 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ZU 2.1. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ZU 2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL / GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL

ZU 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
ZU 3.5. BAUGRENZE

ZU 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
ZU 5.2.1. BAHNANLAGEN

ZU 6. VERKEHRSFLÄCHEN
ZU 6.1. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ZU 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
ZWECKBESTIMMUNG: WASSER

ZU 8. HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN
ABWASSER: UNTERIRDISCH — A

ZU 9. GRÜNFLÄCHEN — ÖFF. GRÜN

ZU 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
ZU 13.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
ZU 13.2.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN
ANPFLANZEN: BÄUME
STRÄUCHER
ZU 13.2.2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG: STRAÜCHER
SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

ZU 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
ZU 15.13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
ZU 15.14. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I. Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. August 1992 (BGBl. I. S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1191, S. 58)

- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes, Nr. 57/1988, S. 1373).

- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422).

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, 1993, S. 482).

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (BauGB) vom 08.12.1986 - BGBl. I. S. 2253) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 16.02.1993 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.03.1993.

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.12.1995 bis einschl. 03.01.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 12.03.1996

(Decker)
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 31.01.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 12.03.1996

(Decker)
Oberbürgermeister

Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Neunkirchen vom ..... AZ.: ..... gem. § 11 Abs. 1, Halbsatz 2 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den .....

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr.

.....

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (Schreiben des Ministers für Umwelt, Energie und Verkehr vom ....., AZ.: .....) ist gem. § 12 BauGB am ....., ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neunkirchen, den .....

(Decker)
Oberbürgermeister

AUFLAGE DES WASSERWIRTSCHAFSAMTES

SCHREIBEN VOM 11.FEBRUAR 1970 AZ.: IV A -7- 3445/71 Rh/We

1.) ABSOLUT DICHTE VERLEGUNG ALLER IN DIESEM GEBIET ZU VERLEGENDEN ABWASSERLEITUNGEN.

2.) ALLE ABWASSERLEITUNGEN SIND NACH DIN 4033 MIT 0,4 ATÜ ABZUDRÜCKEN.

3.) ES DÜRFEN KEINE GRUNDWASSERSCHÄDIGENDEN FLÜSSIGKEITEN ZUR VERSICKERUNG GELANGEN.

4) PARKPLÄTZE MÜSSEN BEFESTIGT WERDEN UND ÜBER BENZIN - BZW. ÖLABSCHEIDER AN DIE KANALISATION ANGESCHLOSSEN WERDEN.

5) BEI LAGERUNG VON WASSERGEFÄHRDENDEN FLÜSSIGKEITEN, WIE HEIZÖL, TREIBSTOFFE USW. MÜSSEN ALLE ZUM SCHUTZE DES GRUNDWASSERS NOTWENDIGEN MASSNAHMEN ERGRIFFEN WERDEN.

6.) DIE O.G. FLÜSSIGKEITEN SIND IN EINWANDIGEN BEHÄLTERN MIT INNENBLASE ODER ENTSPRECHEND GROSSER AUFFANGWANNE ODER DOPPELWANDBEHÄLTER MIT LECKANZEIGEVORRICHTUNG EINZULAGERN.

7.) UNTERIRDISCH GELAGERTE BEHÄLTER DÜRFEN EIN FASSUNGSVERMÖGEN VON HÖCHSTENS $40\,m^3$ NICHT ÜBERSCHREITEN.

8.) OBERIRDISCH AUFGESTELLTE BEHÄLTER DÜRFEN EIN FASSUNGSVERMÖGEN VON HÖCHSTENS $100\,m^3$ HABEN.

9.) IM ÜBRIGEN IST DIE VERORDNUNG ÜBER DAS LAGERN WASSERGEFÄHRDENDER FLÜSSIGKEITEN VOM 18.7.1968. MASSGEBEND.

10) DIE ABWÄSSER DES INDUSTRIEGEBIETES WERDEN ZUR ZENTRALKLÄRANLAGE WELLESWEILER ABGELEITET.

11.) BEI DER VERÄNDERUNG DES ABFLUSSES VON WILD ABFLIESSENDEM WASSER IST NACH § 75 DES S.W.G. DARAUF ZU ACHTEN, DASS KEINE NACHTEILE FÜR ANDERE GRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN.

**Abschrift**

**KREISSTADT NEUNKIRCHEN**
**(SAAR)**

**BEBAUUNGSPLAN NR.16**
**<OCHSENWALD>**
**NEUNKIRCHEN-WELESWEILER**
**MST: 1:1000**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neunkirchen (Saar) am 20. November 1969 beschlossen.

Die Ausarbeitung erfolgte durch die Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung beim Stadtbauamt.

| | |
|---|---|
| Dipl.-Ing.<br>Stadtbaurat | Dipl.-Ing.<br>Stadtbaudirektor |

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Geltungsbereich | siehe Plan | |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | | |
| | 2.1. Baugebiet | Allgemeines Wohngebiet | |
| | 2.1.1 zulässige Anlagen | gem. § 4, Abs. 2 BNVO | |
| | 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen | | |
| | 2.2. Baugebiet | Industriegebiet | |
| | 2.2.1 zulässige Anlagen | gem. § 9, Abs. 2 BNVO | |
| | 2.2.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen | | |
| 3 | Mass der baulichen Nutzung | | |
| | 3.1 Zahl der Vollgeschosse | siehe Plan | |
| | 3.2 Grundflächenzahl GRZ | siehe Plan | |
| | 3.3 Geschossflächenzahl | siehe Plan | |
| | 3.4 Baumassenzahl | siehe Plan | |
| | 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan | |
| 4 | Bauweise | offene | **betr. WA** |
| 5 | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan | |
| 6 | Stellung der baulichen Anlagen | ---------- | |
| 7 | Mindestgröße der Baugrundstücke | 400 $m^2$ | |
| 8 | Höhenlage der baulichen Anlagen | ---------- | |
| 9 | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | siehe Plan | |
| 10 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken | ---------- | |
| 11 | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf | ---------- | |
| 12 | Überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen | ---------- | |
| 13 | Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind | ---------- | |
| 14 | Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung | ---------- | |

| | | |
|---|---|---|
| 15 | Verkehrsflächen | siehe Plan |
| 16 | Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen | ---------- |
| 17 | Versorgungsflächen | siehe Plan |
| 18 | Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen | siehe Plan |
| 19 | Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen | ---------- |
| 20 | Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe | siehe Plan |
| 21 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | ---------- |
| 22 | Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft | ---------- |
| 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 | ---------- |
| 25 | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind | ---------- |
| 26 | Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung | ---------- |
| 27 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | ---------- |
| 28 | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | ---------- |

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)

---

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)

---

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind — **GES. GELTUNGSBEREICH, S. AUFLAGE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES VOM 11.02.1970**

2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind ----------

3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

4. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind ----------

1. entfällt

2. entfällt

3. siehe Plan (vermutlich ausgehender Sprung n. Kliver); bei allen Gebäuden ist eine durchgehende Bodenplatte vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG
In der Fassung vom 18. August 1976 (BGBL I, S. 2256)

---

Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegen vom **26. Februar 1970** bis zum **26. März 1970.**

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung durch den Stadtrat der Stadt Neunkirchen (Saar) am **31. März 1971** beschlossen.

Neunkirchen, den 15. April 1971

Der Oberbürgermeister i.V.
gez. Kolb
Bürgermeister
Regierungsdirektor a.D.

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den 22. Juni 1971
Der Minister des Innern
-Oberste Landesbaubehörde-

i.A. Gez. Würker Dipl.-Ing.
IV A-7-34451/71 Rh/We

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

a) ZEITUNGEN: 10.07.1971
b) AUSHANG: 14.07.1971-21.7.1971

Neunkirchen, den .....
Der Oberbürgermeister
i.V.
(Kolb)
Bürgermeister
Regierungsdirektor a.D.

# PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU 1. GELTUNGSBEREICH:

ZU 2.1 BAUGEBIET:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET — WA

INDUSTRIEGEBIET — GI

ZU 3.1 GESCHOSSZAHL:

ALS HÖCHSTGRENZE — II

ZU 4 BAUWEISE:

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN

FIRSTRICHTUNG

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

ZU 9 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN:

GARAGEN — Ga

ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN:

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

BAHNANLAGEN

ZU 17 VERSORGUNGSFLÄCHEN:

TRAFOSTATION — T

PUMPWERK

BRUNNEN

ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN — E

ABWASSERLEITUNGEN — A

ZU 20 GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGEN

DAUERKLEINGARTEN

ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN:

LEITUNGSRECHTE

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER DES MASSES DER NUTZUNG:

BESTEHENDE GEBÄUDE:

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE:

GEMARKUNGSGRENZE:

WASSERFLÄCHEN:

AUFLAGE DES WASSERWIRTSCHAFSAMTES

SCHREIBEN VOM 11.FEBRUAR 1970 AZ.: IV A -7- 3445/71 Rh/We

1.) ABSOLUT DICHTE VERLEGUNG ALLER IN DIESEM GEBIET ZU VERLEGENDEN ABWASSERLEITUNGEN.

2.) ALLE ABWASSERLEITUNGEN SIND NACH DIN 4033 MIT 0,4 ATÜ ABZUDRÜCKEN.

3.) ES DÜRFEN KEINE GRUNDWASSERSCHÄDIGENDEN FLÜSSIGKEITEN ZUR VERSICKERUNG GELANGEN.

4) PARKPLÄTZE MÜSSEN BEFESTIGT WERDEN UND ÜBER BENZIN - BZW. ÖLABSCHEIDER AN DIE KANALISATION ANGESCHLOSSEN WERDEN.

5) BEI LAGERUNG VON WASSERGEFÄHRDENDEN FLÜSSIGKEITEN, WIE HEIZÖL, TREIBSTOFFE USW. MÜSSEN ALLE ZUM SCHUTZE DES GRUNDWASSERS NOTWENDIGEN MASSNAHMEN ERGRIFFEN WERDEN.

6.) DIE O.G. FLÜSSIGKEITEN SIND IN EINWANDIGEN BEHÄLTERN MIT INNENBLASE ODER ENTSPRECHEND GROSSER AUFFANGWANNE ODER DOPPELWANDBEHÄLTER MIT LECKANZEIGEVORRICHTUNG EINZULAGERN.

7.) UNTERIRDISCH GELAGERTE BEHÄLTER DÜRFEN EIN FASSUNGSVERMÖGEN VON HÖCHSTENS $40\,m^3$ NICHT ÜBERSCHREITEN.

8.) OBERIRDISCH AUFGESTELLTE BEHÄLTER DÜRFEN EIN FASSUNGSVERMÖGEN VON HÖCHSTENS $100\,m^3$ HABEN.

9.) IM ÜBRIGEN IST DIE VERORDNUNG ÜBER DAS LAGERN WASSERGEFÄHRDENDER FLÜSSIGKEITEN VOM 18.7.1968. MASSGEBEND.

10) DIE ABWÄSSER DES INDUSTRIEGEBIETES WERDEN ZUR ZENTRALKLÄRANLAGE WELLESWEILER ABGELEITET.

11.) BEI DER VERÄNDERUNG DES ABFLUSSES VON WILD ABFLIESSENDEM WASSER IST NACH § 75 DES S.W.G. DARAUF ZU ACHTEN, DASS KEINE NACHTEILE FÜR ANDERE GRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN.