

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
Volkerstal in Neunkirchen-Furpach

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 23 Volkerstal wurde am 14.10.1964 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 25.2.1965 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 2.10.1968, eine weitere Änderung am 27.9.1978 beschlossen. Beide Änderungen wurden als vereinfachte Änderungen nach § 13 BBauG durchgeführt.

Durch die Aufgabe eines Gewerbebetriebes (Baustoffhandel, Heizöllager) im Eingangsbereich der Straße Volkerstal bietet sich nun die Möglichkeit, den Bebauungsplan Volkerstal erneut zu ändern. Hiermit wäre gleichzeitig eine Anpassung des Bebauungsplanes an den wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal soll die gewerbliche Nutzung (MI) im Eingangsbereich der Straße Volkerstal in eine wohnbauliche Nutzung umgewandelt werden. Der bisher ansässige Gewerbebetrieb ist rundum von Wohnbebauung umgeben. Er stellt eine erhebliche Störquelle dar, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan hat die Beseitigung dieses städtebaulichen Mißstandes vorbereitet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal soll die Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes vorgenommen werden.

Anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes soll nun eine dem Gebietscharakter angepasste wohnbauliche

Nutzung ermöglicht werden.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 15.1.1982 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, 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 - 6682 Ottweiler,
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, 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, 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. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
25. Umlegungsstelle, im Hause,
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
27. RWE - Hauptverwaltung - Abt. EL, 4300 Essen,

28. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
29. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
30. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
31. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
32. Ortsrat Furpach, Ludwigsthal, Bayr. Kohlhof, Preuß. Kohlhof z.Hd.
Herrn Ortsvorsteher Spengler, 6680 Neunkirchen,
33. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken,
34. Bodenkultursamt, 6690 St. Wendel,
35. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu der Planänderung fand gemäß Beschluß des Stadtrates vom 23.9.1981 in der Zeit vom 1.12.1981 bis einschließlich 14.12.1981 statt. 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. Erschließung und Versorgung

Der Bereich der Planänderung ist verkehrsmäßig durch die Straße Volkerstal erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

5. Bauliche Nutzung

Durch die Planänderung soll eine verdichtete Bebauung auf den Grundstücksflächen im Änderungsbereich ermöglicht werden. Die Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Zur Straße Volkerstal hin ist eine zweigeschossige, zu den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Es können insgesamt 20 Wohneinheiten untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden teils vor dem Gebäude, teils auf zwei Parkpaletten im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesen.

6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken die Planänderung vorzunehmen und damit außer der Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes die Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem

Bundesbaugesetz folgende wurde auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere auf ihre Verbesserung für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung Wert gelegt. Dabei waren öffentliche und private Belange abzuwägen. Bei dieser Abwägung wurde der gebietstypischen, nämlich der wohnbaulichen Nutzung der Vorrang vor der gewerblichen Nutzung (MI) eingeräumt. Durch die im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Parkpaletten ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Die verdichtete zweigeschossige Bebauung des Änderungsbereiches ist deshalb erforderlich, weil die Beseitigung des vorhandenen gewerblichen Betriebes sowie der Erwerb der Grundstücksflächen mit erheblichen Kosten verbunden sein werden. Eine Bebauung in eingeschossiger Bauweise ist wirtschaftlich nicht vertretbar und würde zu dem Ergebnis führen, daß der vorhandene städtebauliche Mißstand nicht beseitigt werden könnte.

7. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal entstehen bei der Kreisstadt Neunkirchen keine Kosten.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Volkerstal" in
Neunkirchen, Stadtteil Haus Furpach

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. 4. 1964 beschlossen, für das Gebiet an der neuen Straße "Volkertal" einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und hat gleichzeitig dessen Geltungsbereich festgelegt.

Das Gebiet umfaßt den Südhang zwischen der Straße "Am Geißenbrünnchen" und den Straßen "Nachtweide" und Litzelholz". Die Erschließung erfolgt von der Ludwigsthaler Straße her durch eine Sackstraße, die in einer Verkehrsplatte endet und in der Mitte durch eine Stichstraße an die Straße "Am Geißenbrünnchen" angebunden ist.

Der größte Teil des Baulandes ist als "Reines Wohngebiet", ohne Ausnahmen und Nebenanlagen ausgewiesen. Im Osten ist wegen der dort vorhandenen Kohlen- und Ölhandlung ein "Mischgebiet", im Norden ein "Gebiet für den Gemeinbedarf" und im Westen ein "Allgemeines Wohngebiet" mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgewiesen. Zwischen das "Reine Wohngebiet" und das "Mischgebiet" ist ein Grünstreifen als Geräusch- und Geruchskulisse geschaltet. Im "Reinen Wohngebiet" sind nördlich der Straße "Volkerstal" 2-geschoßige Doppel- und Einzelhäuser, südlich eingeschößige Einfamilienhäuser geplant.

An bodenordnenden Maßnahmen sind erforderlich: Abtretung von Gelände für die neuen Verkehrsflächen, Teilung der Grundstücke für die Bereitstellung der Baugrundstücke, Grenzumlegung bei 4 Grundstücken und Abbruch und Ersatz einer bestehenden PKW Garage und Vorgartenmauer "Am Geißenbrünnchen".

Zur Deckung der Erschließungskosten werden von den Anliegern Erschließungsbeiträge erhoben. Die Stadt Neunkirchen als Erschließungsträger übernimmt gemäß Ortssatzung einen Teil dieser Kosten in Höhe von 10 %. Dieser Anteil beträgt einschl. des städt. Anteils für den Straßenkanal rd. 32.000,-- DM.

.....

Als Träger der öffentlichen Belange sind das Ministerium für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau, die Stadtwerke Neunkirchen, die Oberpostdirektion Saarbrücken und das Wasserwirtschaftsamt Saarbrücken gehört. Auflagen und Empfehlungen dieser Behörden und Stellen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des rechtsver-
bindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 Volkerstal
in Neunkirchen

Der Bebauungsplan Volkerstal wurde vom Stadtrat in seiner
Sitzung am 14. 10. 1964 als Satzung beschlossen.

In diesem Bebauungsplan ist auf den Grundstücken Flur 2, Nrn.
442/29 und 368/27 eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Auf
einem Teil dieser Fläche wurde zwischenzeitlich ein Feuer-
wehrgerätehaus errichtet. Die danach verbliebene Gemeinbe-
darfsfläche beträgt rund 1.750 qm.

Nach dem Ausbau des Hofgutes Furpach und der Errichtung der
Hirschberghalle sowie der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche
zur Errichtung eines Kindergartens an der Straße Zum Wallrats-
roth ist die Beibehaltung der restlichen Gemeinbedarfsfläche
im Bebauungsplan Volkerstal nicht mehr erforderlich. Diese
Fläche bietet sich für eine Einzelhausbebauung an. Von dieser
beabsichtigten Nutzungsänderung werden die Grundzüge der Planung
nicht berührt, sie erfordert jedoch eine vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Volkerstal.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer
der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der verein-
fachten Änderung zugestimmt.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Volkerstal
entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

1. _____ ENTFÄLLT
2. _____ ENTFÄLLT
3. _____ ENTFÄLLT

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26. APRIL 1982 bis einschl. 26. MAI 1982 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 8. APRIL 1982 bis einschl. 15. APRIL 1982 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 20. Dezember 1982

(Neuber)
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Saarbrücken, den 28. FEBR. 1983

DER MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND BAUWESEN
I. A.

gez. Würker
(Dipl.-Ing)

AZ: D/6-7550/82 HS/BC

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 29. SEPT. 1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 20. Dezember 1982

(Neuber)
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom _____

Ist am _____

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 _____

(Neuber)
Oberbürgermeister



KREISSTADT NEUNKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 VOLKERSTAL (SATZUNG) 3. ÄNDERUNG NEUNKIRCHEN – FURPACH MST. 1:500

Die 3. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 34) 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 23. SEPT. 1981 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Stadtrates zur 3. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes erfolgte vom 07. OKT. 1981 bis 14. OKT. 1981.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 und 7 des BUNDESBAUGESETZES.

1. Geltungsbereich der Planänderung

SIEHE PLAN

2. Art der baulichen Nutzung

REINES WOHNGEBIET

2.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

2.1.1 zulässige Anlagen

GEM. § 3 ABS. 2 BauNVO

2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen

ENTFÄLLT

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

SIEHE PLAN

3.2 Grundflächenzahl

SIEHE PLAN

3.3 Geschößflächenzahl

SIEHE PLAN

3.4 Baumassenzahl

ENTFÄLLT

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

1950 M²

9. Mindestbreite der Baugrundstücke

46,50 M

10. Mindestdiefe der Baugrundstücke

37,50 M

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)

N. ÖRTLICHER EINWEISUNG

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 Wohn-

	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	SIEHE PLAN
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	ENTFÄLLT
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- 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	ENTFÄLLT
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 oder zur Vermeidung 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 a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	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 aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 13 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

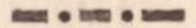
KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

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, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	ENTFÄLLT

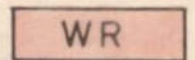
PLANZEICHEN – ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN DER 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEM. § 9 ABS 1 U. 7 DES BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 REINES WOHNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GRUNDFLÄCHENZAHL WR 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL WR 1,0
NUTZUNGSSCHEMA

III = II+ S
GRZ
GFZ

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

ZU 4 BAUWEISE

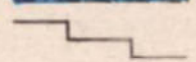
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
HAUPTFIRSTRICHTUNG
DACHNEIGUNG
FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

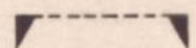
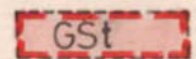


ZU 7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE



ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

STELLPLÄTZE
EIN - U. AUSFAHRT



B Bau G § 9(2)

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.

2. RECHTSVERORDNUNG VOM 9.5.1961 ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN:

WOHNGEBÄUDE:	DACH:	SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG: SIEHE PLAN.
	DACHNEIGUNG:	18 - 24°
	DACHEINDECKUNG:	FALZZIEGEL.
	KNIESTOCK:	KEINER.
	DACHAUFBAUTEN:	KEINE.
GARAGEN:	DACHÜBERSTAND:	TRAUFE: 50 CM, ORTE: 30 CM.
	BEI 2 STOCKWERKEN:	IM KELLERGECHOSS.
	BEI 1 STOCKWERK:	RECHTS ODER LINKS, INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE.
VORGÄRTEN:	BEGRENZUNG GEGEN DIE STRASSE:	10 CM HOHE BETONPLATTEN, OHNE ZAUN.
	BEGRENZUNG GEGEN RÜCKWÄRTIGES GRUNDSTÜCK:	120 M HOHE BACKSTEINMAUER, VERPUTZT MIT ZIEGELABDECKUNG.
	BEGRENZUNG GEGEN NACHBAR IM VORGARTEN:	KEINE.
	BEGRENZUNG GEGEN NACHBAR IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCK:	120 M MASCHENDRAHTZAUN AN BETONPFOSTEN.

BESTEHENDE GEBÄUDE:



GRUNDSTÜCKSGRENZE ALT:



GRUNDSTÜCKSGRENZE NEU:

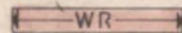


HAUSNUMMERN:

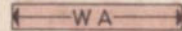
FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 B Bau G.

B Bau G § 9(1)1a

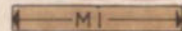
ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

 WR

REINES WOHNGEBIET OHNE AUSNAHME OHNE NEBENANLAGEN.

 WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET OHNE AUSNAHME OHNE NEBENANLAGEN.

 MI

MISCHGEBIET.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

GESCHOSSFLÄCHENZAHL:

SIEHE PLAN.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND):

SIEHE PLAN.

B Bau G § 9(1)1b

BAUWEISE:

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

OFFEN.

STELLUNG DER GEBÄUDE:

SIEHE PLAN.

BAUGRENZEN:

B Bau G § 9(1)1c

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: (BAULAND)

B Bau G § 9(1)1d

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:

SIEHE PLAN.

SOCKELHÖHE UND GARAGENEINFahrTEN IN

M. ÜBER NN. ANGEZEIGEN.

B Bau G § 9(1)1e

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND IHRE EINFahrTEN:

B Bau G § 9(1)1f

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF:

FEUERWEHR, KINDERGÄRTEN, HAUSHALTSSCHULE USW.

B Bau G § 9(1)2

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE:

NUTZUNG: GRÜNANLAGE ALS SCHUTZFLÄCHE GEGEN DAS MI - GEBIET § 9(1)14

MIT BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG § 9(1)15.

B Bau G § 9(1)3

VERKEHRSFLÄCHEN:

FAHRBAHNEN, PARKPLÄTZE UND FUSSWEGE:

B Bau G § 9(1)4

HÖHENLAGE DER AUSBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN:

STRASSENHÖHE IN M. ÜBER NN. ANGEZEIGEN.

B Bau G § 9(1)8

GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGEN:

VORGÄRTEN:

B Bau G § 9(1)11

FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN:

BESTEHENDER KANAL:

B Bau G § 9(5)

GELTUNGSBEREICH:



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

ÄNDERUNG VEREINFACHTE Bebauungsplan Nr. 23

-VOLKERSTAL-

Neunkirchen- FURPACH MST. 1:500

Die vereinf. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) gemäss § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Neunkirchen am 15. FEBRUAR 78 beschlossen. Die Ausarbeitung erfolgte durch das

Amt für Stadtentwicklung

Bau-Ing. (grad.)

Dipl.-Ing.

Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes

- | | | | |
|-------|--|-----|------------------------|
| 1 | Geltungsbereich | | 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 | | |
| 2.2.1 | zulässige Anlagen | | |
| 2.2.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen | | |
| 2.3 | 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 | siehe Plan |
| 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 | | 600 M ² |
| 8 | Höhenlage der baulichen Anlagen | | n. örtl. Einweisung |
| 9 | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | siehe Plan |
| 10 | Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | entfällt |

- | | | |
|----|---|----------------------------------|
| 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 | entfällt |
| 15 | Verkehrsflächen | siehe Plan |
| 16 | Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen | siehe Plan
u. Strassenprojekt |
| 17 | Versorgungsflächen | siehe Plan |
| 18 | Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen | 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 | entfällt |
| 21 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder 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 | 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 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 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 | <u>entfällt</u> |
| 2 Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | <u>entfällt</u> |
| 3 Flächen, unter denen der Bergbau ungeht | <u>entfällt</u> |
| 4 Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | <u>entfällt</u> |

Nachrichtliche Uebernahme von Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BBauG

entfällt

Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 Abs.6 BBauG ausgelegen
von entfällt bis zum entfällt.

Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BBauG als Satzung durch den Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen
am 27. SEPTEMBER 1978 beschlossen.

Neunkirchen, den _____
Der Oberbürgermeister

(Neuber)

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt.

S A A R L A N D
SAARBRÜCKEN, den _____
Der Minister für Umwelt,
Raumordnung und Bauwesen
I.A.

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES

GEMASS § 9, ABS. 1 und 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

REINES WOHNGEBIET

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

ZU 4 BAUWEISE

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 9 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

UND GARAGEN

GARAGEN

ZU 11 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Feuerwehr

ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN

Strassen, Fusswege

ZU 17 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Trafostation

ZU 18 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGS-

ANLAGEN U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Abwasserkanal

ZU 23 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

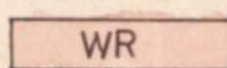
LEITUNGSRECHTEN

§ 16/4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BNVO ODER DES MASSES DER NUTZUNG

Firstrichtung

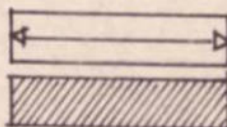
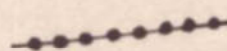
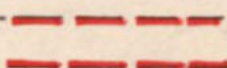
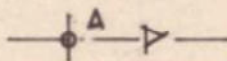
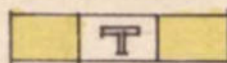
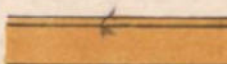
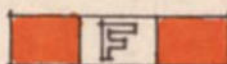
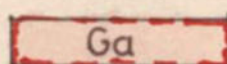
Bestehende Gebäude



I

o.4

o.5





STADT NEUNKIRCHEN-SAAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

FÜR DAS GEBIET

- VOLKERSTAL -
in

NEUNKIRCHEN - HAUS FURPACH
MST. 1:500

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 B BAU G VOM 23. JUNI 1960.
NEUNKIRCHEN - SAAR
STADTBAUAMT - ABTEILUNG STADT- UND VERKEHRSPLANUNG.

BESCHLOSSEN GEMÄSS § 10 B BAU G VOM 23. JUNI 1960
ALS SATZUNG DURCH DEN STADTRAT DER STADT
NEUNKIRCHEN - SAAR AM 14.10.1964

DER BÜRGERMEISTER
IV.

gez. KOLB

(KOLB)

1. BEIGEORDNETER
(REGIERUNGSDIREKTOR a.D.)

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 B BAU G VOM 23. JUNI 1960.
SAARBRÜCKEN, DEN 22. DEZEMBER 1964 - IV A - 5 - 2109/64
REGIERUNG DES SAARLANDES.
DER MINISTER FÜR ÖFFENTLICHE ARBEITEN UND
WOHNUNGSBAU.

gez. AHAMMER
MINISTERIALRAT