

BEGRÜNDUNG

zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25
Hirtenstraße in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 25 Hirtenstraße ist seit dem 05.01.1967 rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan ist angrenzend an den Einmündungsbereich Hirtenstraße - Bergstraße ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung war seinerzeit erforderlich, weil sich auf dem Gelände die Betriebsgebäude einer Baufirma nebst einer Tankstelle befanden. Wegen erwachsener Nutzungskonflikte und insbesondere Erweiterungsabsichten wurde der Betrieb verlagert. Mittlerweile ist auch die Tankstelle stillgelegt. Das Gelände ist seither ungenutzt.

Nunmehr bietet sich die Möglichkeit, durch Änderung des Bebauungsplanes das Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und damit das erneute Entstehen von Nutzungskonflikten zu unterbinden.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat daher am 12.06.1986 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hirtenstraße in Neunkirchen-Wellesweiler beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung geschaffen werden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Minister für Umwelt, Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken,
3. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saarbrücken,
4. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
5. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
6. Oberpostdirektion, Saarbrücken,
7. Deutsche Bundesbahn, Bahnmeisterei Neunkirchen,
8. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken,
9. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken,
10. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Neunkirchen,
11. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken,
12. Kreisschulämter I und II, Ottweiler,
13. Bischöfliches Generalvikariat, Trier,
14. Evangelische Kirchengemeinde Wellesweiler, Neunkirchen,
15. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen,
16. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen,
17. Polizeirevier Neunkirchen,
18. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
19. Umlegungsstelle, im Hause,
20. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken,
21. Abwasserverband Saar, Saarbrücken,
22. Kommunalen Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen Bergstraße und Hirtenstraße sichergestellt. Ebenso verhält es sich mit der Strom-, Gas- und Wasserversorgung. Die anfallenden Abwässer werden in das städt. Kanalnetz eingeleitet.

6. Bauliche Nutzung

Auf der Fläche im Änderungsbereich werden acht Baugrundstücke geschaffen. Es ist in Anpassung an die Nachfrage aus der Bevölkerung nur Einzelhausbebauung zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist bei fünf Grundstücken auf $Z = I$, bei drei Grundstücken auf $Z = II$ ($I + S$) beschränkt. Die Flächengrößen der künftigen Baugrundstücke betragen zwischen ca. 370 qm und 720 qm.

7. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Bei der Absicht, den Bebauungsplan zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu schaffen, hat sich die Stadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz) leiten lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde besonderer Wert auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gelegt.

Insbesondere galt es, ein erneutes Entstehen von Nutzungskonflikten, wie sie durch das Vorhandensein eines Gewerbegebietes inmitten von Wohnbebauung erwachsen waren, zu unterbinden.

Nach der Verlagerung eines ehemals dort vorhandenen Gewerbebetriebes (Bauunternehmung) und nunmehr auch vollzogener Stillegung einer Tankstelle, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle, der unmittelbaren Umgebung angepaßten Nutzung geschaffen. Es ist daher anstelle der bisher ausgewiesenen gewerblichen Nutzung für die genannte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

8. Kosten

Da die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, entstehen keine Kosten.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet
"Hirtenstraße" in Neunkirchen Stadtteil
Wellesweiler

Zur Verbesserung der Verkehrsbedingungen und zur Schaffung von neuen Baustellen hat der Stadtrat der Stadt Neunkirchen in seiner Sitzung vom 25.3.1965 beschlossen, für das Gebiet zwischen Mess- und Bergstraße im Stadtteil Wellesweiler einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

Nach Anhören der Träger der öffentlichen Belange und nach Abstimmung des Planes mit den Forderungen und Wünschen dieser Stellen hat der Stadtrat den Plan am 6.10.1965 angenommen und für die Zeit vom 20.10.1965 bis 19.11.1965 die öffentliche Auslegung angeordnet.

Die zweite Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" mit 1,2 und 3-stöckigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Fläche an der Bergstraße mit den dort bereits bestehenden Tankstellen- und Baugewerbeunternehmen ist als "Gewerbegebiet", die Fläche mit der vorhandenen Kirche im Süd-Westen und mit der ebenfalls vorhandenen Gärtnerei im Osten sind als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zwischen das "Reine Wohngebiet" im Nord-Osten und die Fläche für die Erweiterung des Friedhofes ist ein Grüngürtel mit einer durchschnittlichen Tiefe von 25 m geschaltet.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet von der Messtraße, der Homburger Straße (L 115), der Hirtenstraße und der Bergstraße erschlossen.

Die Messtraße ist vollständig ausgebaut. In der Bergstraße fehlt die Verschleissdecke und der Ausbau des Bürgersteiges. Die Hirtenstraße wird mit einer Fahrbahn von 6,00 m und beiderseitigen Bürgersteigen von je

2,00 m neu gebaut. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Einmündung dieser Straße in die Bergstraße von der jetztigen Stelle um ca. 95 m nach Nord-Osten verlegt. Die Homburger Straße wird mit einer Fahrbahn von 7,50 m und beiderseitigen Bürgersteigen von je 2,50 m auf 12,50 m verbreitert. Durch die Beseitigung der Gegenkurve entlang dem Bahnkörper wird eine wesentliche Verkehrsverbesserung erreicht. Diese Maßnahme erfordert den Abbruch eines im Wege stehenden Wohngebäudes mit Stallung.

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig in der Homburger Straße von Baustellennummer 1 - 9 und 12 - 24, in der Hirtenstraße von Baustellennummer 2 - 28 und 9 - 19.

(Die Kosten, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Stadt entfallen, belaufen sich, unter Zugrundelegung der für die Berechnung von Erschließungsbeiträgen erlassenen Satzung auf überschläglich 125.000,-- DM.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 25, 1.Änderung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7. des Bundesbaugesetze

- | | | |
|-------|--|---|
| 1. | Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderung) | siehe Plan |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1 | Baugebiet | Allgem. Wohngebiet |
| | Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1963) | |
| 2.1.1 | zulässige Anlagen | gem. § 4, Abs. 2 BauNVO |
| 2.1.2 | ausnahmsweise zulässige Anlagen | 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 | 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 | |
| 9. | Mindestbreite der Baugrundstücke | |
| 10. | Mindesttiefe der Baugrundstücke | |
| 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 ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | siehe Plan sowie innerhalb der Grundstücksfläche |
| 11.3 | Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke | siehe Plan, sowie innerhalb der Grundstücksfläche |

12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von O.k. Straßenkrone , Mitte Haus bis O.k. Erdgeschossfußboden)	siehe Plan und Straßenprojekt
13.	Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden	entfällt
16.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17.	Besonderer 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 Flächen 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 den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Straßenprojekt
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 Fläche	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 für schädliche 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 forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen	entfällt
	A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
	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 aufgrund des § 9 Abs. 4 des BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I.S.949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der LBO vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (Abl. S. 514)
entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz u. die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 11, Abs.2 der LBO vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (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 Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen mit tagesnahem Abbau oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I.S. 949)
entfällt

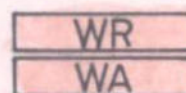
PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 u. 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES: --- GB DER ÄNDERUNG: - - - - -

ZU 2 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET
ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ

GRZ (WR - WA) I, II u. III GESCHOSSE = 0.4

GFZ (WR - WA) I GESCHOSS = 0.5

II GESCHOSSE = 0.8

III GESCHOSSE = 1.0

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ALS HÖCHSTGRENZE = III

ZWINGEND = II

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

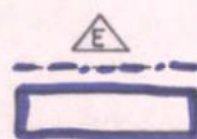
ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = 0

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

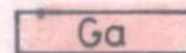
BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GARAGEN



ZU 13 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

KIRCHE U. KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

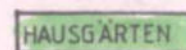


ZU 18 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

NUTZUNG:

ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERSFLÄCHEN, FUSSWEGE



ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

UNTERIRDISCH

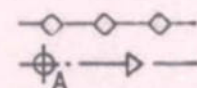
HAUPTABWASSERLEITUNG



ZU 24 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTL. GRÜN [ÖFFENTL. GRÜN] PRIVATES GRÜN [PRIV. GRÜN]

SPIELPLATZ



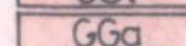
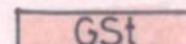
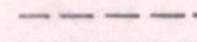
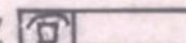
ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE

ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GEMEINSCHAFTSGARAGEN



SONSTIGES BauNVO § 16

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE MIT DACHFORM

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

