

S A T Z U N G

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Neunkirchen (Saar) für das Gelände Bebauungsplan Nr. 39 "Siedlung am Hirschberg" im Stadtteil Wellesweiler

Aufgrund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 12.05.1965 (Amtsblatt S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15.01.1964 in der Fassung vom 10.09.1968 (Amtsblatt S. 689) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern - Oberste Landesbaubehörde - für das unten näher gekennzeichnete Gebiet folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches wird, an der Südwestecke des Flurstückes 227/29 (Waldparzelle) beginnend und dem Uhrzeigersinne entgegengesetzt verlaufend, von folgenden Flurstücksgrenzen umschlossen:

- Im Osten: Von der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 229/29
- Im Norden: Von der südlichen Grenze des Flurstücks 63/1 (Die Fels) bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 44/1
- Im Westen: Von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 44/1
- Im Süden: Von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 43/27, von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 43/3, von der südlichen Grenze der Flurstücke 43/26 und 43/13 (nördliche Straßenbegrenzungslinie "In der Eifel") bis zum Ausgangspunkt zurück.

§ 2

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Bei Doppel- und Reihenhäusern in gleicher Flucht ist der Außenputz nur in gleicher glatter Struktur und in hellen Farbtönen für das gesamte Gebäude zulässig.
- (2) Bei Reihenhäusern mit abgesetzter Flucht ist der Außenputz in gleicher oder ähnlicher Struktur zulässig. Die Farbe kann sich zwischen den einzelnen Gebäuden in harmonischer Abstufung unterscheiden.

- (3) Dachaufbauten sind an Doppel- und Reihenhäusern und in der geschlossenen Bauweise nicht zulässig.

§ 3

Bau von Garagen

- (1) Die Größe der Garagen ist durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen bestimmt.
- (2) Garagen sind in Massivbauweise auszuführen.
- (3) Die Traufenhöhe der Garagen wird auf max. 2,80 m begrenzt.
- (4) Dachform und Dachneigung:
Flachdach oder Pultdach bis 7° Neigung zur Rückfront der Garage.
- (5) Dacheindeckung:
Flachdachisolierung oder Eindeckung in einem der Neigung entsprechenden Material.
- (6) Gemeinschaftsgaragen (G) und Garagen auf gemeinsamer Grenze sind in gleicher Flucht (vorn und hinten), Traufenhöhe (in hängigem Gelände gestaffelt), Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- (7) Garagen nach (6) müssen einen Außenputz nach gleicher Struktur und einen Anstrich in gleicher Farbe erhalten.
- (8) Unterstellräume für Wohnwagen innerhalb einer Reihe müssen grundsätzlich in ihrer Höhe in der Reihe eingebunden bleiben, oder sind in einer dafür gesondert im Siedlungsgebiet auszuweisenden Gruppe zusammenzufassen.

§ 4

Gestaltung der Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen zur Straße sowie entlang der seitlichen Grenzen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
- (2) Hangseitige Mauern zur Straßenbegrenzung können bis zu einer Höhe von 0,20 m über gegebenem rückseitigen Gelände in Beton ausgeführt werden.
- (3) Einfriedigungen zwischen den Häusern und entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen gegen Straßen, öffentliche Grünflächen und Spielplätze können einen Betonsockel bis max. 0,20 m und einen Zaun in Maschendraht oder Holz bis max. 1,00 m erhalten. Bei Ausführung in Holz darf der Latten- bzw. Bretterabstand nicht weniger als 8 cm betragen.

- (4) Einfriedigungen an rückwärtigen und seitlichen Grenzen gegen offenes Gelände (Wald, Wiese und Acker) ist bis max. 1,50 Höhe in Maschen- draht zulässig.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Vorstehende Örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Neunkirchen (Saar), den 23.06.1971

Der Oberbürgermeister

veröffentlicht Amtsblatt d.S. vom: 26.07.1971

in Kraft getreten am: 27.07.1971

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Siedlung am Hirschberg"

1) Veranlassung

Durch den bevorstehenden Verkauf der sich im Eigentum der "Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH" befindlichen Wohngebäude in der Siedlung am Hirschberg an private Eigentümer sind Festsetzungen nach § 9 BBauG über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Baugrundstücke, die Garagen, die Gemeinschaftsgaragen und ihre Einfahrten, die Verkehrs- und Grünflächen sowie des Wasserschutzgebietes erforderlich. Der Rat der Stadt Neunkirchen hat daher in seiner Sitzung am 27.3.1969 beschlossen, für dieses Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und seinen Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

2) Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes "Siedlung am Hirschberg" wird begrenzt an der Südwestecke des Flurstücks 229/29 (Waldparzelle) beginnend und dem Uhrzeigersinne entgegengesetzt verlaufend, von folgenden Flurstücksgrenzen umschlossen:

Im Osten von der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 229/29.

Im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 63/1 (Die Fels) bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 44/1.

Im Westen von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 44/1.

Im Süden von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 43/27, von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 43/3, von der südlichen Grenze der Flurstücke 43/26 und 43/13

(nördliche Straßenbegrenzungslinie "In der Eifel") bis zum Ausgangspunkt zurück.

3) Einfügung in die örtliche Planung

Das Gebiet ist durch die Eifelstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden grenzt das Gebiet an die zusammenhängende Fläche des Bliestaales, im Südosten abgeschirmt durch einen bestehenden Wald, im Südwesten an das bestehende Wohngebiet "Mühlenberg-Platt" und im Nordwesten an die bestehende Bebauung Eifelstraße.

4) Anhören der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 BBauG und auf Grund örtlicher Gegebenheiten wurden folgende Träger öffentlicher Belange gehört:

1. Herr Minister des Innern -Landesplanung-, Saarbrücken
Hardenbergstraße 8
2. Minister des Innern -Abt. E-, Saarbrücken, Hindenburgstr. 21
3. Abdruck an das Referat für militärische Verteidigung beim
MdI, Saarbrücken, Saaruferstraße 30
4. Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung,
Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat in Ottweiler, Untere
Naturschutzbehörde
5. Staatliches Straßenbauamt, Saarbrücken, Halbergerstr. 84
6. Oberpostdirektion Saarbrücken, Saarbr., Klausener Str. 6
7. Saarferngas AG, Saarbrücken, Industriegelände
8. Bischöfliches Generalvikariat, Trier, Hinter dem Dom 6
9. Abdruck an die kath. Kirchengemeinde St. Johannes,
Wellesweiler, Meßstraße
10. An den Superintendenten des Kirchenkreises Ottweiler,
Herrn Pfarrer Ritter, 6605 Friedrichsthal (Saar)
11. Abdruck an die ev. Kirchengemeinde Wellesweiler, Schulstr.
12. Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken, Richard-Wagner-Str. 73
13. Stadtwerke Neunkirchen AG, Neunkirchen, Norduferstr. 22
14. Polizeidienststelle-23, Neunkirchen, Falkenstraße 11
15. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,
Saarbrücken, Malstatter Straße 84
16. Oberbergamt, Saarbrücken, Am Staden 17
17. Forstamt, Neunkirchen, Forststraße
18. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen, Lindenallee
19. Neunkircher Straßenbahn AG, Neunkirchen, Schubertstraße

5) Bestand des Geltungsbereiches

Die Gebäude im Geltungsbereich sind in den Jahren 1954 bis 1956 erstellt worden. An Neubauten und Neuanlagen sind lediglich 2 Wohnhäuser und ein Geschäftshaus errichtet worden. Der Bau von Garagen oder Sammelgaragen ist vorgesehen. Die Anlagen der Grünflächen und Kinderspielflächen sind vorhanden.

6) Erschließung und Versorgung

Neue Straßen sind nicht geplant.

7) Bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebiete als "Reine Wohngebiete ohne Ausnahme" und "Allgemeine Wohngebiete ohne Ausnahme" mit versch. Bauweise und Geschöszahlen, sowie Flächen für Kinderspielflächen, Grünanlagen und Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Im "Reinen Wohngebiet" ist die Geschöszahl mit 2, 3 und 8 Geschossen als Höchstzahl, die Bauweise als offene mit Reihenhäusern und als geschlossene mit Reihenhäusern über 50 m Länge vorgesehen.

Die Auslegung der Geschöszahlen ist nach den Bedingungen der "Bauordnung für das Saarland" festgesetzt.

8) Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die ergänzende Erschließung d.h. für den Ausbau von ca. 600 m noch fehlenden ausgebauten Bürgersteigen betragen ca. 30.000,-- DM.

Da die Siedlungsmaßnahme bereits abgeschlossen ist, fallen die gesamten Kosten zu Lasten der Stadt Neunkirchen.

9) Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung oder Erwerb für Verkehrs- und Grünflächen erübrigen sich, da sich der überwiegende Teil der Grundflächen im Besitz der Stadt und der "Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH" befindet. Beim Verkauf der Häuser werden die Grundstücke mit den entsprechenden Abstands- und Verkehrsflächen zugeschnitten.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 39

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

- | | | |
|-------|--|---------------------------------|
| 1. | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 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 | |
| 2.2 | Baugebiet | Allgem. Wohngebiet |
| 2.2.1 | zulässige Anlagen | gem. §4, 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 GFZ | siehe Plan |
| 3.4 | Baumassenzahl BMZ | |
| 3.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 4. | Bauweise | offene u. geschl. laut Plan |
| 5. | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 6. | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 7. | Mindestgröße der Baugrundstücke | 370 qm |
| 8. | Höhenlage der baulichen Anlagen | Sockelhöhe in M über NN angeben |
| 9. | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | siehe Plan |
| 10 | Flächen für nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | |
| 11. | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf | |

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 12. | Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen | |
| 13. | Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere durch Verkehr, bestimmt sind | |
| 14. | Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung | |
| 15. | Verkehrsflächen | siehe Plan |
| 16. | Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen | Straßenhöhe i M
ü. NN angeben |
| 17. | Versorgungsflächen | siehe Plan |
| 18. | Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen | siehe Plan entfällt |
| 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 die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | |
| 22. | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft | entfällt |
| 23. | Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | siehe Plan |
| 24. | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen | siehe Plan |
| 25. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen , die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind | |

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
27. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
28. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 2 des 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 u. die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 2 des 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 erforderlich sind
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
4. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

Wassergewinnungsgebiet

siehe Plan

PLANZEICHEN · ERLÄUTERUNG

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

ZU 1	GELTUNGSBEREICH	-----
ZU 2.1	BAUGEBIET	
	REINES WOHNGEBIET	WR
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
ZU 3.1	GESCHOSSZAHL	
	ALS HÖCHSTGRENZE	II
	ZWINGEND	Ⓢ
ZU 4	BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	△
	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	△
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
	BAUGRENZE	=====
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN	=====
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN	-----
ZU 5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	=====
ZU 9	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	
	GARAGEN	Ga
ZU 15	VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
ZU 17	VERSORGUNGSFLÄCHEN	
	TRAFOSTATION	T
ZU 18	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	HAUPTABWASSERLEITUNG	→ A →
ZU 20	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGEN	
	SPIELPLÄTZE	
ZU 23	FLÄCHEN MIT GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN	
	LEITUNGSRECHTE	---
ZU 24	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN	
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	GSt
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	GGa

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BBauG.

ZU 1	WASSERGEWINNUNGSGEBIET	Ⓢ
	BESTEHENDE GEBÄUDE	
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE	
	HAUSNUMMERN	7

ANMERKUNG

ZU DER NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BBauG:

WASSERGEWINNUNGSGEBIET (SCHUTZZONE III)

AUFLAGEN DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES SAARBRÜCKEN:
TGB. NR. 1/706/69 Scha/Ko vom 27. MAI 1970.

- 1) ABSOLUT DICHT VERLEGUNG DER ABWASSERKANÄLE, DIE NACH DIN 4033 MIT 0,4 ATÜ ABZUDRÜCKEN SIND.
- 2) § 75 DES SWG, WONACH DURCH DIE VERÄNDERUNG DES ABFLUSSES VON WILD ABFLIESSENDEM WASSER KEINE NACHTEILE FÜR ANDERE GRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN DÜRFEN.