

Neunkirchen, den 22. Juni 1983

BEGRÜNDUNG

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70
Verlängerte Ziehwaldstraße in Neunkirchen-Hangard

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 70 Verlängerte Ziehwaldstraße wurde am 31.1.1973 als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 19.4.1973 rechtsverbindlich. Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 25.11.1980 die Durchführung einer I. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan Verlängerte Ziehwaldstraße sah die Anlegung einer Stichstraße von der neuen Erschließungsstraße in nördlicher Richtung vor. Diese Stichstraße sollte nach dem damaligen Konzept bis zur Schulstraße verlängert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht diese Verlängerung nicht mehr vor. Mit der I. Änderung soll der Bebauungsplan an den Flächennutzungsplan angepaßt werden.

2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.9.1981 über Form und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG beschlossen. Nach diesem Beschuß sollte der Entwurf der Änderung auf die Dauer von 14 Tagen beim Amt für Stadtentwicklung ausgelegt und während dieser Zeit Gelegenheit zur Darlegung und Erörterung gegeben werden. Auf den Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war durch öffentliche Bekanntmachung hinzuweisen.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom 12.10. bis einschl. 19.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.10. bis einschl. 3.11.1981 durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Änderungsverfahren 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 - Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde -
6600 Saarbrücken,
d.d. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler
6. Abdruck dem Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt,
6682 Ottweiler
7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas--AG, Industriegelände, 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, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken
17. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
19. Bischofliches Generalvikariat, 5500 Trier
20. Evgl. Kirchengemeinde Wiebelskirchen, 6680 Neunkirchen
21. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen
22. Polizeirevier Neunkirchen
23. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
24. Umliegungsstelle, im Hause
25. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
26. RWE-Hauptverwaltung - ABT. EL - 4300 Essen
27. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken
28. Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5, 6600 Saarbrücken
29. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken
30. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261 -263, 6600 Saarbrücken
31. Ortsrat Wiebelskirchen, z.H. Herrn Ortsvorsteher Klaus Hoppstädtter,
32. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken
33. Bodenwirtschaftsamt, 6690 St. Wendel
34. Wasserversorgung Ottweiler.
25. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken.

3. Bauliche Nutzung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sah zunächst die Ausweisung von drei weiteren Baustellen vor. Aufgrund einer Anregung während der Offenlegung wurde der Entwurf geändert und in der Zeit vom 16.5. bis einschl. 16.6.1983 erneut offengelegt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Verlängerte Ziehwaldstraße soll nunmehr die am Ende der Stichstraße ausgewiesene Grünfläche teilweise in eine Wohnbaufläche (WR) geändert werden. Hierdurch ergibt sich eine weitere Baustelle, die bedingt durch die Topografie bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig bebaut werden kann.

4. Erschließung

Die Erschließung der zusätzlichen Baustelle wird durch eine geringfügige Verlängerung der Stichstraße gesichert. Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser ist gesichert.

5. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange miteinander und untereinander wurde bei der Nutzungsänderung (Grünfläche zu Wohnbaufläche) davon ausgegangen, daß der Schaffung von Baustellen bei der großen Zahl von Baustellenbewerbern der Vorrang vor der Nutzung als Grünfläche einzuräumen war, dies auch insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen.

Gemäß § 110 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.8.1980 ist den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen.

6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Verlängerte Ziehwaldstraße entstehen keine zusätzlichen Kosten, weil gleichzeitig mit der Verlängerung der Stichstraße eine Reduzierung der Ausbaubreite von 7,00 m auf 3,50 m vorgesehen ist.

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Verlängerte Ziehwaldstraße ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, in das der Änderungsbereich einbezogen wird.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "verlängerte Ziehwaldstraße"
in Flur 2 in der Gemeinde H a n g a r d .

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf Grund
des Gemeinderatsbeschlusses vom 15. September 1971.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bereits bestehenden
Wohngebäude und die weitere Bebauung des Gebietes
städtebaulich zu ordnen.

Bei der Ausarbeitung wurde der Straßenanschluß an die
ausgebaute Ziehwaldstraße, die Abwasserbeseitigung
sowie die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Es werden nur Einzelhäuser errichtet. Die einzelnen
Baustellen haben eine Größe zwischen 500 und 750 qm.

Für die Errichtung einer Transformatorenstation ist
eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

Die Kosten der Erschließung betragen für die einzelnen
Maßnahmen:

- 1) Straßenausbau: 90.000,--DM
- 2) Kanalisation: 30.000,--DM
- 3) Wasserversorgung: 20.000,--DM.

Begründung

Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 70 Verlängerte Ziehwaldstraße in Neunkirchen-Hangard wurde vom Gemeinderat Hangard am 31.01.1973 als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 19.04.1973 rechtsverbindlich.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Die weitere Realisierung des Bebauungsplanes macht in zwei Bereichen eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Bauweise (Doppelhaus statt Einzelhäuser) und der überbaubaren Fläche erforderlich. Diese Änderungen stellen jedoch keine Veränderungen der planerischen Grundkonzeption des Bebauungsplanes dar. Dadurch, daß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB gerechtfertigt.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die beiden Änderungsbereiche liegen östlich der Straße "Zum Zimmermannsfels".

Bauliche Nutzung

Die nach der Umlegung reduzierte Grundstücksbreite zu einem Teilbereich nördlich der Stichstraße A macht eine Änderung der Bauweise erforderlich. Anstelle der vorgesehenen offenen Bauweise ist nunmehr eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgelegt. Bei der Änderung des Teilbereiches südlich der Stichstraße A entfällt der Versatz der vorderen Bauflucht durch eine Baulinie. Die neue Gebäudevorderkante wird künftig in einer Flucht durch eine Baugrenze festgesetzt. Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

Planverwirklichung

Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltpotentiale, wie Boden, Luft und Wasser zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist insgesamt davon auszugehen, daß eine Schwächung des Umweltpotentials gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Planungsstand nicht zu erwarten ist.

Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen. Durch die Änderung soll die weitere Realisierung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dadurch kann ein weiterer Beitrag zur Deckung der nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken geleistet werden.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Belangen Rechnung getragen ist.

Abschrift Nr. 70 Verl. Ziehwaldstraße, 1.Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Änderung	siehe Plan
2	Art der baulichen Nutzung 2.1 Baugebiet Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBI. I. S. 1763)	Reines Wohngebiet WR
	2.1.1 zulässige Anlagen	gem. § 4 Abs. 2 BNVO
	2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3	Maß der baulichen Nutzung 3.1 Zahl der Vollgeschosse 3.2 Grundflächenzahl 3.3 Geschoßflächenzahl 3.4 Baumassenzahl 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan siehe Plan siehe Plan entfällt 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	entfällt
9	Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
10	Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
11	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind 11.1 Spiel-Freizeit und Erholungsflächen 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
	11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
12	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o. k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o. k. Erdgeschossfußboden)	nach Einweisung
13	Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt

14	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	gesamter Geltungsbereich
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 besonderen Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17	Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	entfällt
18	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
19	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
20	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Straßenprojekt
21	Versorgungsflächen	siehe Plan
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-, Zelt- 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	siehe Plan
28	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
29	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
30	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	entfällt
31	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	entfällt

- 32 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft 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 entfällt

b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern entfällt

35 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern , so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (Abl. S.514)

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl I S.2256) sowie in Verbindung mit §11 Abs. 2 der Landesbauordnung – LBO vom 12 Mai1965 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 Naturgewalt erforderlich sind. | entfällt |
| 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgehen wird oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | gesamter Geltungsbereich |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

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

entfällt

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG (1. ÄNDERUNG)
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 U. 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG -----

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
REINES WOHNGEBIEIT

WR

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHLDER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE

II

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 1 GESCHOSSIG = 0,5

2 GESCHOSSIG = 0,8

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

A

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, FUSSWEGE

ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN

TRAFOSTATION

ZU 27 FLÄCHEN FÜR DIE LAND-U. FORSTWIRTSCHAFT

LANDWIRTSCHAFT



SONSTIGE

Bau NVO § 16 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UND DES MASSES DER NUTZUNG



Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 70,

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

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Laut Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Reines Wohngebiet
2.1.1	zulässige Anlagen	BNVO § 4 Abs. 2
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	BNVO § 4 Abs. 3
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1.	Zahl der Vollgeschosse	Laut Plan
3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	Laut Plan
3.3	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Laut Plan
3.4	Baumassenzahl (BMZ)	entfällt
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	entfällt
4.	Bauweise	offen/ Einzelhäuser
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Laut Plan
6.	Stellung der baulichen Anlagen	Laut Plan
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	Laut Plan
8.	Höhenlage der baulichen Anlagen	Nach dem Straßenprojekt festgelegt
9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der bebaubaren Fläche bzw. innerhalb des Hauptgebäudes
10	Flächen für nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	Gesamter Geltungsbereich

13.	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere durch Verkehr, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
15.	Verkehrsflächen	Laut Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	Nach dem Straßenprojekt
17.	Versorgungsflächen	Laut Plan
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
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 die 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	entfällt
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 Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern entfällt

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)

Laut Örtlicher Bauvorschrift

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)
entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | Laut Plan |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. Flächen , unter denen der Bergbau umgeht | Gesamter Geltungsbereich |
| 4. Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

entfällt

Planungsmerkmaleklärung

Geltungsbereich



Bestehende Gebäude



Geplante Gebäude



Geplante Straßen und Wege



Entwässerung



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Baulinie



Rauigrenze



Höhenlage der unbebaubaren Verkehrsflächen

NACH STR. PROJEKT

Höhenlage der geplanten Gebäude UK, FB, EG.



Flürgrenzen



Transformatorenstation



Garagen

INNERHALB DER BEBAUBAREN
FLÄCHE

Garagen und Anbauten erhalten zum Hauptgebäude eine Dehnfuge



Bestehende Straßen und Wege



Abschrift Nr 70 Verlängerte Ziehwaldstraße, V.Ä. Planungsrechtl. Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des BauGB

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | |
| 1.1.1 | Baugebiet | |
| | Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990 (BGBl I. S. 132) | Reines Wohngebiet |
| 1.1.2 | Zulässige Anlagen | |
| 1.1.3 | Ausnahmsweise zulässige Anlagen | |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse | II |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl | 0,4 |
| 1.2.3 | Geschoßflächenzahl | 0,8 |
| 1.2.4 | Baumassenzahl | |
| 1.2.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | |
| 2 | Bauweise | |
| 2.1 | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 2.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | |
| 2.3 | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 3 | Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke | |
| 3.1 | Mindestgröße | |
| 3.2 | Mindestbreite | |
| 3.3 | Mindesttiefe | |
| 3.4 | Höchstgröße | |
| 3.5 | Höchstbreite | |
| 3.6 | Höchsttiefe | |
| 4 | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind | |
| 4.1 | Spiel-Freizeit und Erholungsflächen | |
| 4.2 | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | |
| 5 | Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen | |
| 6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | |
| 7 | Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen | |
| 8 | Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind | |
| 9 | Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird | |

- 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- 11 Verkehrsflächen, sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 12 Versorgungsflächen
- 13 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
- 14 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 15 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- 16 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
- 17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
- 18 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 19 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen
- 20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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
- 21 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
- 22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze, Freizeiteinrichtungen und Garagen
- 23 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- 24 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
- 25 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme

- der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen
- a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern , so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderl. sind
- 27 Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Aufnahme nach Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (Abl d. Saarlandes S 1373)

Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 10.11.1988 (ABL d. Saarlandes S 1373) entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
2. Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

1. _____
2. _____
3. _____

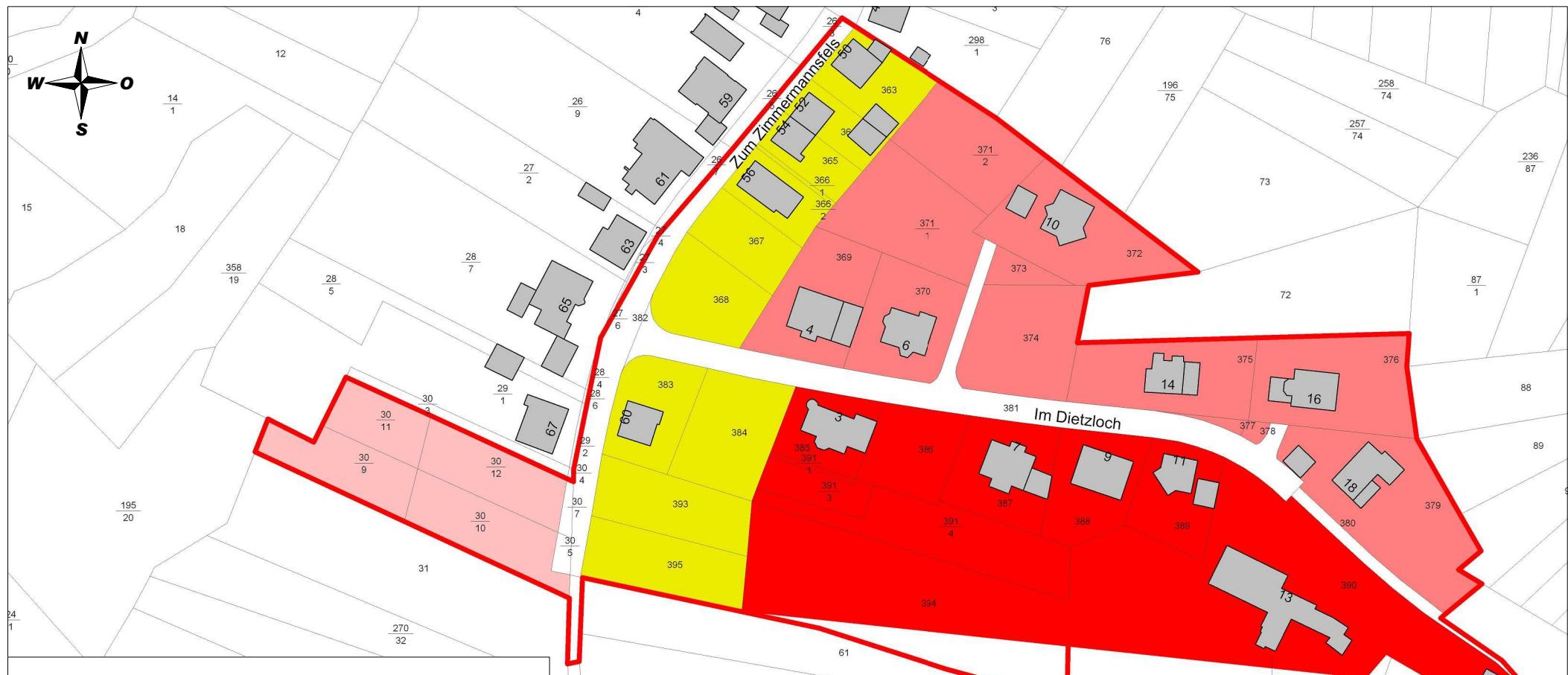
PLANZEICHENERLÄUTERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG)
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 u. 5 BauGB

REINES WOHN- GEBIET	WR	GESCHOSSZAHL	II
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	0.4	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL	0.8
BAUWEISE			
o = OFFEN			
D = DOPPELHAUS			

WR

REINES WOHNGEBIET

BAUGRENZE



B-Plan Nr. 70

Geltungsbereich des B-Plans

Maßstab: 1:1500

Gemarkung: Hangard
Die Verordnung gilt für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes.

Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften

Ziehwaldstraße Ostseite

Ziehwaldstraße Westseite

Straße A Nordseite

Straße A Südseite

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t
(Satzung)

Amt
Wickelskirchen (Saar)

F E I T H 31. AUG. 1973

Amt: 5 Anl.:

der Gemeinde Hangard für das Erschließungsgebiet "Verlängerte Ziehwaldstraße", Flur 1 und 2.

Auf Grund des § 113, Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 12. Mai 1965 (Amtsblatt S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15. Januar 1964 (Amtsblatt S. 123) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern -Oberste Landesbaubehörde- für das unten näher bezeichnete Gebiet folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt:

Im Osten: Von den Parz. Nr. 235/87, 88, 89, 90, 70/2 in Flur 2.

Im Süden: Von den Parz. Nr. 233/48, 234/48, 359/50, 53, 61, 245/60, 246/26, 31 in Flur 2.

Im Westen: Von den Parz. Nr. 195/20, 30/3, 30/4, 29/2, 28/6, 28/4, 28/3, 27/6, 27/3, 27/2, 27/4, 26/7, 26/5, 26/3 in Flur 2.

Im Norden: Von den Parz. Nr. 481/297, 322/1, 1048/298 in Flur 1, Parz. Nr. 76, 196/75, 73, 72 in Flur 2.

§ 2

Gestaltung der Hauptgebäude

Ziehwaldstraße: Ostseite

Satteldach, Dachneigung 35 - 45°, Kniestock max. 1,00 m, keine Dachaufbauten.

Westseite

Satteldach, Dachneigung 25 - 35°, Kniestock max. 1,00 m, keine Dachaufbauten.

Straße "A": Südseite

Flach- oder Satteldach, Dachneigung 3 - 20°, kein Kniestock, keine Dachaufbauten.

Nordseite

Satteldach, Dachneigung 35 - 45°, kein Kniestock, keine Dachaufbauten.

§ 3

Gestaltung der Anbauten

Anbauten sind dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 4

Gestaltung der Garagen

Dachformen: Flachdach, Pultdach max. 10° mit Neigung zur Rückfront oder Dachform wie Hauptgebäude. Doppelgaragen sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu gestalten.
Höhe max. 3,00 m.

§ 5

Gestaltung der Nebengebäude

Als Nebengebäude sind nur Geräteabstellräume zugelassen:

- 1) in Verbindung mit der Außengarage, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und
- 2) an der Stelle einer Autogarage.

Dachformen wie in § 4.

§ 6

Gestaltung der Einfriedigungen

Als Einfriedigung des Grundstückes zur Straßenbegrenzung sowie entlang der seitlichen Grenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind zugelassen:

- a) Hecken, Sträucher und Zäune bis max. 0,80 m hoch
- b) aufgehende Mauern bis max 0,40 m, evtl. mit Zaun.
Gesamthöhe von Mauer und Zaun 0,80 m.

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken, Sträucher, Maschendrahtzaun oder Spiegelzaun bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.
Mauern als Böschungsstütze sind ebenfalls bis max. 1,00 m zugelassen.

§ 7

Tiefen der Abstandsflächen

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen wird nach den Straßen auf Grund des § 113, Abs. 1, Nr. 6 der LBO bei nachstehenden Gebäuden wie folgt festgelegt:

Ziehwaldstraße	Baustelle Nr.	1	=	6,50 m
	" "	2	=	6,50 m
	" "	3	=	6,50 m
	" "	4	=	6,50 m
	" "	5	=	7,00 m
	" "	6	=	6,50 m

Straße "A"	Baustelle Nr.	7	=	7,00 m
	" "	8	=	6,50 m
	" "	9	=	7,00 m
	" "	10	=	6,50 m.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig nach § 111, Abs. 1, Nr. 7 der Landesbauordnung handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.
- 2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,--DM geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

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

Hangard, den 27. August 1973

Der Bürgermeister:

