

Neunkirchen, den 20. September 1983

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 Vor Seiters
in Neunkirchen-Wiebelskirchen

I. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Vor Seiters ist seit dem 7.6.1980 rechtsverbindlich. Er sah eine rückwärtige zusätzliche Erschließung der oberen Karl-Marx-Straße vor. Diese zusätzliche Erschließung soll nunmehr entfallen. Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat deshalb in seiner Sitzung am 19.3.1983 die Änderung des Bebauungsplanes Vor Seiters beschlossen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Vor Seiters soll die vorgesehene zusätzliche Erschließung der Grundstücke an der oberen Karl-Marx-Straße entfallen. Der rechtsverbindliche Plan sah hier eine 3,50 m breite Erschließungsanlage vor, durch die auch der Bau von Garagen in den Hauseingäerten der Grundstücke Karl-Marx-Straße 28 - 46 und Prälat-Schütz-Straße 38 ermöglicht werden sollte. Bei den Grunderwerbsverhandlungen für diese Erschließungsanlage haben sich die Anlieger gegen den vorher geforderten Bau der rückwärtigen Andienung ausgesprochen.

Da die rückwärtige Andienung für die Erschließung der Neubaugrundstücke nicht erforderlich ist, sollte sie nicht gegen den Willen der Anlieger und Eigentümer gebaut werden.

Gleichzeitig wird mit der Änderung der Bebauungsplan in seinen bebauten Teilen an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepaßt. Zu diesem Zweck wird der Bereich ab der Einmündung der Straße A in die Prälat-Schütz-Straße bis zur Karl-Marx-Straße, entlang der Karl-Marx-Straße, Kuchenbergstraße, Bexbacher Straße und Dunantstraße bis zur Einmündung des geplanten Fußweges als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bisher waren diese Bereiche als Reine Wohngebiete festgesetzt.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 6. Mai 1983 wurden 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. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken
3. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken
4. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken
5. Saarbergwerke, 6600 Saarbrücken
6. Ortsrat Wiebelskirchen, z.H. Herrn Ortsvorsteher Hoppstädt, 6680 Neunkirchen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu der Planänderung fand gemäß Beschuß des Stadtrates in der Zeit vom 13. April bis einschl. 27. April 1983 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

Durch die Planänderung entfällt lediglich die zusätzliche rückwärtige Erschließung der oberen Karl-Marx-Straße. Die erforderliche Erschließung der bereits bebauten Grundstücke und der Neubaugrundstücke ist weiterhin gegeben. Die Fläche der entfallenden Erschließungsanlage wird den jeweiligen Grundstücken entsprechend den bestehenden Grundstücksgrenzen zugeordnet.

5. Bauliche Nutzung

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche wird durch die geplante Änderung nunmehr Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet). Die Nutzungsart in dem Bereich ab der Einmündung der Straße A in die Prälat-Schützstraße bis zur Karl-Marx-Straße, entlang der Karl-Marx-Straße, Kuchenbergstraße, Bexbacher Straße und Dunantstraße bis zur Einmündung des geplanten Fußweges wird angepaßt an die tatsächliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Durch den Wegfall der zusätzlichen rückwärtigen Erschließung der oberen Karl-Marx-Straße werden schützenswerte private Belange offensichtlich nicht beeinträchtigt. Die für die Grundstücke erforderliche Erschließung ist weiterhin gewährleistet. Dies wird auch dokumentiert durch die Haltung

der Grundstückseigentümer bei den von der Stadt geführten Grunderwerbsverhandlungen, bei denen sie nicht bereit waren, die für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücksflächen zu verkaufen. Sonstige abwägungsrehebliche Tatbestände sind nicht erkennbar.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 vor Seiters entstehen keine Kosten.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Neunkirchen, den 15.11.1983



(Neuber)

Oberbürgermeister

Kreisstadt Neunkirchen
amt für Stadtentwicklung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 85
Vor Seiters im Stadtteil Wiebelskirchen

1. Veranlassung

Der Planbezirk Wiebelskirchen hat aufgrund seiner Lage und Ausstattung die Funktion Eigenentwicklung und Wohnen. Für die künftige Siedlungstätigkeit bis 1985 sind im Planungsbezirk rund 355 Wohneinheiten in neuen Baugebieten vorgesehen und der benötigte Flächenbedarf in dem am 6.6.1979 genehmigten Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen dargestellt. Das Gebiet Vor Seiters stellt eine innerörtliche Verdichtung in der Siedlungsstruktur dieses Stadtteils dar. Der zu erschließende Bereich Vor Seiters liegt innerhalb des bebauten süd-östlichen Teils des Stadtteils Wiebelskirchen, zwischen den Straßenzügen Kuchenbergstraße, Karl-Marx-Straße, Prälat-Schütz-Straße, Dunantstraße und Bexbacher Straße.

2. Geltungsbereich

Beginnend vom Schnittpunkt der Straßenachse Karl-Marx-Straße mit der Straßenachse Kuchenbergstraße, von hier der Achse Karl-Marx-Straße in süd-östlicher Richtung folgend bis zum Schnittpunkt Achse Karl-Marx-Straße mit der Achse Prälat-Schütz-Straße, dann der Straßenachse Prälat-Schütz-Straße in östlicher Richtung folgend bis zum Schnittpunkt der Achsen Prälat-Schütz-

Straße - Dunantstraße. Der Geltungsbereich folgt weiter der Achse Dunantstraße in nord-westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Achse Dunantstraße mit der Achse Bexbacher Straße. Danach verläuft der Geltungsbereich entlang der Achse der Bexbacher Straße in nord-westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Achsen Bexbacher Straße - Kuchenbergstraße. Von hier weiter in süd-westlicher Richtung entlang der Straßenachse Kuchenbergstraße bis zum Ausgangspunkt.

3. Einfügung in die örtliche Planung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird im Norden von der LII0 286, im Nordwesten von der LIO 125, im Südwesten von der Karl-Marx-Straße, im Norden von der Prälat-Schütz-Straße und im Südosten von der Dunantstraße begrenzt. Die angrenzenden Bereiche sind im genehmigten Flächen-nutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen als Wohnbauflächen dargestellt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen,
Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen, Forststraße, 6680 Neunkirchen
3. Minister des Innern, Abt. E, Hindenburgstraße 21,
6600 Saarbrücken
4. Minister des Innern, Referat für militärische
Verteidigung, Saaruferstraße 30, 6600 Saarbrücken
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen,
- Oberste Naturschutzbehörde - Hardenbergstr. 8,
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 -, Hellwigstraße 14, 6600 Saar-
brücken

8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes,
Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47,
6600 Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, Am Bahnhof, 6600 Saarbrücken
12. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken
13. VSE, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,
Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen,
Lindenallee, 6680 Neunkirchen
16. Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken
17. Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
19. Bischofliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6,
5500 Trier
20. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler,
Herrn Pfarrer Ohly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG,
Norduferstraße 22, 6680 Neunkirchen
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Schubertstraße,
6680 Neunkirchen
23. Polizeirevier Wiebelskirchen, Wibilostraße,
6680 Neunkirchen
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
25. Umlegungsstelle, im Hause
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz,
6600 Saarbrücken
27. RWE - Hauptverwaltung Abtl. EL -, Kruppstraße 5,
4300 Essen
28. Staatl. Konservatoramt, Am Ludwigsplatz 15,
6600 Saarbrücken
29. Geologisches Landesamt, Am Tummelplatz 5,
6600 Saarbrücken
30. Saarbergwerke AG, Trierer Straße 1, 6600 Saarbrücken

31. Abwasserverband Saar, Mainzer Str. 261-263,
6600 Saarbrücken
32. Ortsrat Wiebelskirchen, z. H. Herrn' Ortsvorsteher
Klaus Hoppstädter, Bexbacher Str. 144, 6680 Neunkirchen

5. Bestand im Geltungsbereich

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Nordhang, der von der Prälat-Schütz-Straße zur Bexbacher Straße hin leicht abfällt. Der Höhenunterschied innerhalb der bebaubaren Fläche beträgt ca. 18 m auf einer Länge von 200 Metern = 9 % Geländegefälle. Der überwiegende Teil dieser Fläche wird derzeit als private Gartenanlagen mit teilweisem Obstbaumbestand genutzt. Viele Freiflächen sind Brachland. Sämtliche angrenzende Straßenzüge sind bebaut.

6. Eigentumsverhältnisse

Von der gesamten für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich ca. 1,28 ha = 52 % der Grundstücksflächen in städtischem Besitz. Die Restfläche ist in privatem Eigentum.

7. Erschließung und Versorgung

Das Neubaugebiet wird über zwei Anschlüsse, und zwar von der Prälat-Schütz-Straße und der Karl-Marx-Straße erschlossen. Weiterhin ist eine fußläufige Anbindung des nord-östlichen Teils an die Dunantstraße und des südlichen Teils in Verlängerung des Fahrweges an die Prälat-Schütz-Straße geplant.

Zur Erschließung der ausgewiesenen Hausgruppen sind Wohnstraßen vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr ist neben den privaten Stellplätzen eine längere Parkbucht an der Haupterschließungsstraße vorgesehen. Der Dimensionierung der Verkehrsflächen liegt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zugrunde.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über ein Kanalsystem in das vorhandene Kanalnetz der Bexbacher Straße eingeleitet.

Im Bereich des Neubaugebietes ist im nord-östlichen Bereich zur Dunantstraße hin ein Kinderspielplatz vorgesehen. Über einen Fußweg kann dieser Spielplatz auch von den angrenzenden Baugebieten (Bexbacher-Dulantstraße) genutzt werden. Über die Anbindung an die Karl-Marx-Straße ist die Hauptlinie der NVG auf kurzem Wege zu erreichen.

8. Bauliche Nutzung

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, die für die Topografie günstigste Bauweise zu finden. Dabei ergab sich eine eingeschossige Bebauung mit talseitigem Sockelgeschoß. In dem Neubaugebiet mit ca. 2,5 ha Brutto-Wohnbaufläche kann nach der jetzigen Planung mit ca. 23 Baustellen gerechnet werden. Zusätzlich ist an der Dunantstraße noch 1 Doppelwohnhaus geplant. (Lückenschließung)

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich Fußwege, Fahrweg, Kinderspielplätze und Grünflächen belaufen sich auf ca. 700.000 DM. Die Erschließung wird seitens der Stadt Neunkirchen durchgeführt. Erschließungskosten werden nach der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen von den Eigentümern erhoben.

10. Folgeverfahren

Eine Umlegung nach dem BBauG ist erforderlich.

BPlan Nr. 85, 1. Änderung
Planungsrechtl. Festsetzungen, Abschrift

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

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	1.WR 2. WA
	Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763)	
2.1.1	zulässige Anlagen	1. §3 (Abs.2) BauNVO 2. §4 (Abs.2) BauNVO
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	1.keine 2.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	entfällt
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	440 qm
9.	Mindestbreite der Baugrundstücke	17 m
10.	Mindesttiefe der Baugrundstücke	26 m

11.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	siehe Plan
11.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	entfällt
11.2	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der Baugrundstücke
11.3	Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	innerhalb der Baugrundstücke
12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von O.k. Straßenkrone , Mitte Haus bis O.k. Erdgeschossfußboden)	n. örtl. 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 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 Plan und Profile
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	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	siehe Plan
31.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, 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 Bundesimmissionschutzgesetzes, 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
- | | | |
|----|--|----------|
| 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

Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI 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 u. die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI. I. S.949) sowie in Verbindung mit § 11, Abs.2 der LBO vom 12.05.1965 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 Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

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

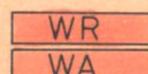
entfällt

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

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
 GFZ (WR-WA) 1 GESCH.=0.5, 2 GESCH.=0.8, 3 GESCH.=1.0
 2 GESCH.-(1+S)=0.8
 3 GESCH.-(S+1+D)=1.0

GRZ (WR-WA) 1, 2 u. 3 GESCH.=0.4

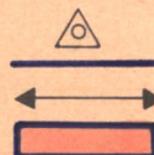
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 ALS HÖCHSTGRENZE

III

NUTZUNGSCHEMA		BAUGEBIET	ZAHL VOLLGESCHOSSE
		GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFL. Z.
		BAUWEISE	

ZU 4 BAUWEISE

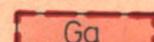
OFFENE - o GESCHLOSSENE - g
 NUR EINZEL- und DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 BAUGRENZE
 FIRSTRICHTUNG



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

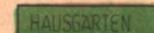
ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

11.2 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE U.
 GARAGEN



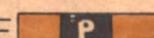
ZU 18 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
 UND IHRE NUTZUNG

HAUSGÄRTEN



ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN



BESEITIGUNG V. ABWASSER



ZU 24 ÖFFENTLICHE u. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ



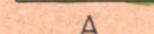
ZU 27 FLÄCHEN FÜR DIE LAND-U. FORSTWIRTSCHAFT

LANDWIRTSCHAFT



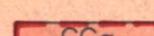
ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN

FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHT



ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSGARAGEN



SONSTIGE

Bau NVO § 16 ABS. 4 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 UND DES MASSES DER NUTZUNG
 BESTEHENDE GEBÄUDE



BPlan Nr. 85, Planungsrechl. Festsetzungen, Abschrift

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

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	WR
Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBI I. S. 1757)		
2.1.1	zulässige Anlagen	
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
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	entfällt
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	560 m ²
9.	Mindestbreite der Baugrundstücke	20 m
10.	Mindesttiefe der Baugrundstücke	25 m
11.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	siehe Plan
11.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	
11.2	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	
11.3	Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	

12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von O.k. Straßenkrone , Mitte Haus bis O.k. Erdgeschossfußboden)	n. örtl. 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 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 Plan und Profile
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	Landwirtschaft
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	siehe Plan
31.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, 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 Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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 18.August 1976 (BGBI I.S.2236) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12 Mai 1965

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 18. August 1976 (BGBI. I. S.2256) sowie in Verbindung mit § 113, Abs.2 der LBO vom 12.05.1965

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 6 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 unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI I.S. 2256)

entfällt
