

Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

Neunkirchen, den 29. November 1988

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 Wellesweiler-Mitte I im Stadtteil Wellesweiler

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 22.12.1970 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wellesweiler-Mitte beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren kam jedoch über das Entwurfsstadium nicht hinaus.

Am 26.06.1985 hat der Stadtrat beschlossen, für den Bereich westlich der Blies einen Bebauungsplan Wellesweiler-Mitte I aufzustellen. Für den Bereich östlich der Blies soll ein Bebauungsplan Wellesweiler-Mitte II zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich

Die inzwischen vorliegende Planung für die Neugestaltung des Brückenkopfes Wellesweiler macht eine, gegenüber dem Aufstellungsbeschuß, geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am südlichen Eckpunkt des Flurstücks 150/2 in nordwestlicher Richtung entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 150/2, 150/13, 28/10 bis zum westlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstücks. Von hier weiter entlang der nordwestlichen Grenze des letztgenannten Flurstückes bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 13/9. Danach folgt der Geltungsbereich der nördlichen Grenze des Flurstücks 13/9 bis zu dessen nördlichem Eckpunkt.

Dann weiter den Grenzen dieses Flurstückes folgend bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt.

Von hier abknickend entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 62/18 bis zu seinem westlichen Eckpunkt. Von diesem Punkt überquert der Geltungsbereich die Untere Bliesstraße (Flurstück-Nr. 62/35) und trifft auf den nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 62/36. Den östlichen Grenzen des vorgenannten Flurstücks folgend bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 69/11. Jetzt durchschneidet die Grenze des Geltungsbereiches dieses Flurstück bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 69/2. Weiter entlang der südwestlichen Grenze dieses Flurstücks bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 69/10 (Haagstraße). Dann der südwestlichen Grenze der Haagstraße (69/11) folgend bis zum nördlichen Eckpunkt des Grundstückes 966/36. Von hier abknickend zuerst der nordwestlichen, danach der südwestlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks folgend bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 43/8. Der Geltungsbereich folgt den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 43/8, 43/2, 43/3, 38/2, 40/3 bis zu dessen südwestlichen Eckpunkt. Danach abknickend in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 76/10 bis ^{zu} ⁷¹ dessen südlichem Eckpunkt. Weiter die Fabrikstraße (Flurstück 76/21) überquerend bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstückes 94/24. Anschließend der südöstlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks folgend bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 720/95. Dann entlang der nordöstlichen Grenze dieses Flurstücks bis zu seinem östlichen Eckpunkt. Abknickend weiter entlang der südöstlichen Grenze des vorgenannten Flurstücks bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 107/1 (gleichzeitig Schnittpunkt mit der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 Winterfloß). Von diesem Punkt folgt die Grenze dem Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 100/34. Danach den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 100/34, 27, 658/28 folgend bis zum südöstlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstückes. Weiter die Straße Im Winterfloß (Flurstück 30/7) überquerend bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 818/31. Der Geltungsbereich folgt dann in südwestlicher Richtung den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 818/31, 830/31 bis zum westlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstücks. Von hier abknickend in südlicher Richtung entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 830/31, 32/6 bis zum südlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstücks. Weiter die Bürgermeister-Regitz-Straße (Flurstück Nr. 121/6) in östlicher Richtung überquerend bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 908/121. Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der südöstlichen Grenze des Flurstücks 121/6 in nördlicher Richtung bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 727/114. Danach der südwestlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks folgend bis zu dessen südlichem Eckpunkt.

Anschließend weiter der nordwestlichen, später der südlichen Grenze des Flurstücks 767/106 bis zu deren Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 225/2 (Eifelstraße) folgend. Von diesem Punkt überquert der Geltungsbereich die Eifelstraße in östlicher Richtung bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 823/217. Weiter entlang den südlichen Grenzen der Flurstücke 823/217, 1008/215, 882/231, 256/2 in östlicher Richtung folgend bis zum östlichen Eckpunkt des letztgenannten Flurstücks. Die Grenze verläuft dann weiter entlang der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 256/2, durchschneidet die Flurstücke 255/6, 255/2 (Autobahnzubringer) und trifft auf den westlichen Eckpunkt des Flurstücks 193/7. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der südlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks bis Schnittpunkt mit der Achse der Blies. Von hier entlang der Achse der Blies weiter in nördlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Wellesweiler-Mitte I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für:

- Eine Neuordnung der Verkehrssituation im Bereich des Brückenkopfes,
- eine maßstäblich angepaßte Neubebauung an der Bürgermeister-Regitz-Straße,
- die Schaffung geordneter, begrünter Parkplätze und
- die Gestaltung der Grün- und Freiflächen als Abschluß der Bebauung geschaffen werden.

Weiterhin dient der Bebauungsplan zur förderungsrechtlichen Absicherung der o.g. Maßnahmen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wellesweiler. Es umfaßt die Bürgermeister-Regitz-Straße mit den Einmündungen Winterfloß, Eifelstraße und die Untere Bliesstraße.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Am 08.10.1987 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Bebauungsvorschlag zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Kommunaler Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen
5. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken
6. Bodenwirtschaftsamt, St. Wendel
7. Forstamt Neunkirchen, Neunkirchen
8. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
9. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
10. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen
11. Bischöfliches Generalvikariat, Trier
12. Evgl. Kirchengemeinde Neunkirchen-Wellesweiler
13. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
14. Minister der Finanzen, Saarbrücken
15. Staatl. Straßenbauamt, Neunkirchen
16. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
17. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
18. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Saarbrücken
19. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler
20. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
21. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
22. Minister für Kultus, Bildung und Sport, Saarbrücken
23. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
24. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
25. Oberpostdirektion, Saarbrücken
26. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
27. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
28. Minister für Umwelt, Saarbrücken
29. Zweckverband Wasserversorgung Ottweiler, Ottweiler
30. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
31. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
32. Umlegungsstelle, Neunkirchen
33. Herrn Landrat - Untere Wasserbehörde, Ottweiler

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch fand am 09.10.1987 im Evgl. Gemeindezentrum Wellesweiler eine öffentliche Bürgerversammlung statt, wobei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

für die von der Umgestaltung des Verkehrsknotens betroffenen Eigentümer und Bewohner wurde am 09.03.1988 ein weiterer Erörterungstermin mit Vorstellung der Planung und anschließender Diskussion durchgeführt.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Straßen (Untere Bliesstraße mit Autobahnzubringer, Krummweg, Bürgermeister-Regitz-Straße, Straße In der Forells, Eifelstraße, Straße Zum Winterfloß, Fabrikstraße, Haagstraße) gesichert.

Die gegenwärtigen unzureichenden Verkehrsverhältnisse im Bereich des Brückenkopfes Wellesweiler sollen durch eine Entflechtung des Verkehrsknotens, d.h. eine direkte Führung der Bürgermeister-Regitz-Straße auf die Homburger Straße, eine kreuzungsfreie Anbindung des Krummwegs an die Untere Bliesstraße mit Anschluß an die Fabrikstraße verbessert werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gesichert. Anfallende Abwässer werden in die vorhandene städtische Kanalisation eingeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Die Neubebauung in der Bürgermeister-Regitz-Straße/Ecke In der Forells wird durch eine geschoßmäßig abgestufte Bebauung an die vorhandene Bausubstanz angepaßt. Im Bereich zwischen der Bürgermeister-Regitz-Straße und Fabrikstraße wird die gewachsene Baustruktur durch eine maßstäbliche Neubebauung ergänzt.

Für die vorhandene Bebauung wird die Geschossigkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgelegt.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) bestimmen lassen.

Bei der Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Einerseits wurde insbesondere die Neubebauung in die vorhandene Bebauung so eingepaßt, daß benachbarte Bewohner im Nutzwert ihrer Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden, andererseits trägt die neue Verkehrsführung zur Verbesserung der Gesamtverkehrssituation in diesem Bereich bei.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW sind vorhanden bzw. werden geschaffen. Nach dem Lärmgutachten vom November 1988 werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte für den Bebauungsplanbereich an vier Anwesen geringfügig überschritten. Für alle anderen Objekte bedingt der Umbau des Verkehrsknotenpunktes keine wesentlichen Veränderungen der Lärmsituation. Als Lärmschutzmaßnahme kommt aufgrund baulicher und topografischer Voraussetzungen lediglich passiver Schallschutz in Frage.

9. Kosten

Die Kosten für die unter Punkt 3 aufgeführten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 4,0 Mio DM.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

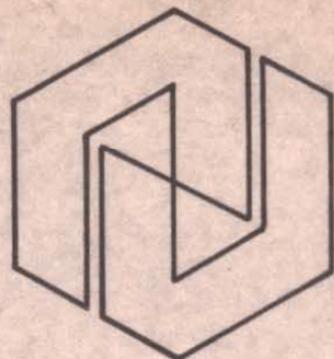
Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der jetzt vorliegenden Eigentumsverhältnisse zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 46 Wellesweiler-Mitte I nicht notwendig.

KREISSTADT NEUNKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 (SATZUNG)

„WELLESWEILER- MITTE I“

NEUNKIRCHEN

MST. 1 : 500



DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (DES BAUBG. VOM 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253) WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUBG. IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN AM 26.06.1985 BESCHLOSSEN.

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES ERFOLgte AM 14.07.1985.
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTBAUAMT, ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG AUSGEARBEITET.

FESTSETZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB.)

SIEHE PLAN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 DES BAUGB.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SIEHE PLAN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SIEHE PLAN

1.1.1 BAUGEBIET

1) ALLGEMEINES WOHNGEBIECT

ES GILT DIE BAU NVO VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1963)

2) MISCHGEBIECT

3) SONDERGEBIECT

1.1.2 ZULÄSSIGE ANLAGEN

1) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauNVO

2) GEMÄSS § 6 ABS. 2 BauNVO

3) GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauNVO

1.1.3 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ANLAGEN

1) KEINE

2) KEINE

3) KEINE

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SIEHE PLAN

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

SIEHE PLAN

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

SIEHE PLAN

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

SIEHE PLAN

1.2.4 BAUMASSENZAHL

ENTFÄLLT

1.2.5 GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

2. BAUWEISE

SIEHE PLAN

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

3. GRÖSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE	SIEHE PLAN
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	SIEHE PLAN
4.1 SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN	ENTFÄLLT
4.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN	SIEHE PLAN
5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	SIEHE PLAN
6. HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN	ENTFÄLLT
7. FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFORDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN.	ENTFÄLLT
8. FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE ER- RICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESON- DEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND	ENTFÄLLT
9. DER BESONDERE NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDRE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD	ENTFÄLLT
10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG	ENTFÄLLT
11. VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	SIEHE PLAN
12. VERSORGUNGSFLÄCHEN	SIEHE PLAN
13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN	ENTFÄLLT
14. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	ENTFÄLLT
15. OFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEIN- GARTEN, SPORT-, SPIEL- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE	SIEHE PLAN
16. WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERAB- FLUSSES, SOWEIT DIESSE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN	SIEHE PLAN
17. FLÄCHEN FÜR AUFSCHETTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN	ENTFÄLLT
18. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	ENTFÄLLT
19. FLÄCHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG WIE AÜSSTELLUNGS- UND ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KOPPELN UND DERGL	ENTFÄLLT
20. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR 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	ENTFÄLLT
21. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEIN PERSONEN- KREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN	ENTFÄLLT

22. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BE- REICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, STELLPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN UND GARAGEN.	ENTFÄLLT
23. GEBIETE, IN DENEN AUS BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKTE VERWENDET WERDEN DÜRFEN.	ENTFÄLLT
24. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG UND FLÄCHEN FÜR BESONDRE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZ SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIR- KUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.	ENTFÄLLT
25. FÜR EINZELNE FLÄCHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIEKT ODER TEILE DAVON SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN MIT AUSNAHME DER FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN ODER WALD FESTGESETZTEN FLÄCHEN A) DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	SIEHE PLAN
B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	SIEHE PLAN
26. FLÄCHEN FÜR AUFSCHEUTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.	ENTFÄLLT
27. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB. NACH ÖRTLICHER EINWEISUNG AUFNAHME VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB. IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 6 DER LANDES- BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980. (ABL. D. SAARLANDES S. 514)	

ENTFÄLLT

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER BESONDRE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
ZUM SCHUTZ BESTIMMTER BAUTEN, STRASSEN, PLÄTZE ODER ORTSTEILE VON GESCHICHTLICHER, KÜNST-
LERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG SOWIE VON BAU- UND NATURDENKMÄLERN AUF-
GRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB. IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 1 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS
SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980 (ABL. D. SAARLANDES S. 514)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 BAUGB

1. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDRE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUN-
GEN ODER BEI DENEN BESONDRE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ER-
FORDERLICH SIND.

ENTFÄLLT

2. FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEGT ODER DIE FÜR DEN ANBAU VON MINERALIEN BESTIMMT
SIND.

ENTFÄLLT

3. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFAHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.

ENTFÄLLT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

1. FÖRMLICH FESTGESETZTES SANIERUNGSGEBIET „WELLESWEILER-MITTE I“

2.

3.

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS.1 BauGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NÜTZUNG

ZU 1.1.1 BAUGEBIET

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MISCHGEBIET
SONDERGEBIET

ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

ZU 1.2.2 GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL

$$GRZ = (WA + MI) II + III \text{ GESCHOSSE} = 0.4$$

$$GRZ = (SO) =$$

ZU 1.2.3 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

$$GFZ = (WA + MI) II \text{ GESCHOSSE} = 0.8, III \text{ GESCHOSSE} = 1.0$$

$$GFZ = (SO)$$

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE = 0

GESCHLOSSENE BAUWEISE = 9

ZU 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

STELLPLÄTZE

GARAGEN

ZU 5 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

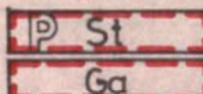
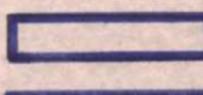
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND
EINRICHTUNGEN

ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, FUSSWEGE



III



ZU 12 VERSORGUNGSFLÄCHEN

ELEKTRIZITÄT (T = TRAFOSTATION)

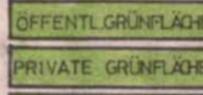


ZU 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

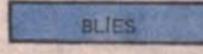
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE



ZU 16 WASSERFLÄCHEN

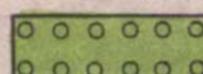
BLIES



ZU 25 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN
FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

A. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN

BÄUME



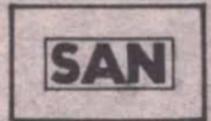
B. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE
BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

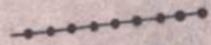
UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
(FÖRMLICH FESTGESETZTES SANIERUNGSGEBIET „ WELLESWEILER - MITTE I „



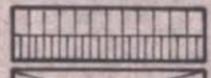
SONSTIGES

§16 ABS. 5 BauNVO

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES
DER NUTZUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

