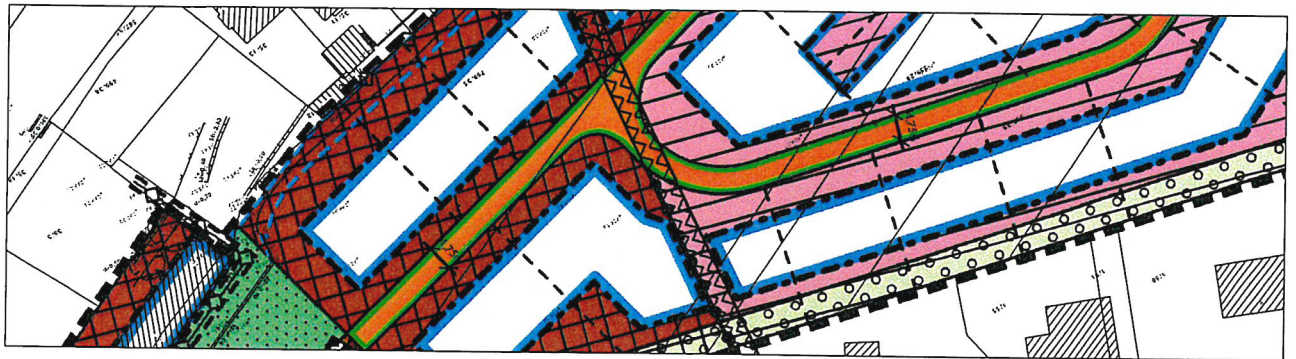


# WOHNGEBIET "WILHELMSHÖHE"



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "WILHELMSHÖHE" IM STADTEIL WIEBELSKIRCHEN DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER WIBILO WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH IN ZUSAMMENARBEIT  
MIT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN

STAND: MAI 2002  
(SATZUNG)

**WOHNGEBIET "WILHELMSHÖHE"**  
WOHNEN • AM • STADTRAND



▲ **BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 52  
"WILHELMSHÖHE"  
IM STADTEIL WIEBELSKIRCHEN  
DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER WIBILO WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT  
NEUNKIRCHEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. - ING. SYLVIA ENDLER  
DIPL. - ING. PATRIK HENSCHEL  
DIPL. - ING. JULIA HERO

GRÜNORDNUNG:  
DIPL. - GEOGR. ANJA GROSS

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD

▲ MAI 2002  
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER



# INHALT

## ▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Ziele der Planung und Standortwahl	2
Darstellung des Flächennutzungsplan	3
Gesetzliche Grundlagen /	
Verfahrensvermerke	3

## ▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche	3
Topographie des Plangebietes	4
Natur- und Nutzungsgüter	4
Restriktionen für die Flächennutzung	7
Vorgaben der übergeordneten Planungen	7

## ▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	8
Verkehr	11
Ver- und Entsorgung	12
Grün- und Landschaftsplanung	13
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB	16
Nachrichtliche Übernahme	16
Hinweise	11
Bodenordnung und Grundbesitz /	
Kosten und Wirtschaftlichkeit	16

## ▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	17
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	17
Gewichtung des Abwägungsmaterials	20

## ▲ ANLAGEN

Artenliste der festgestellten Pflanzenarten	
Bestandsplan Biotoptypen	
Bilanzierung Bestand / Neuplanung	

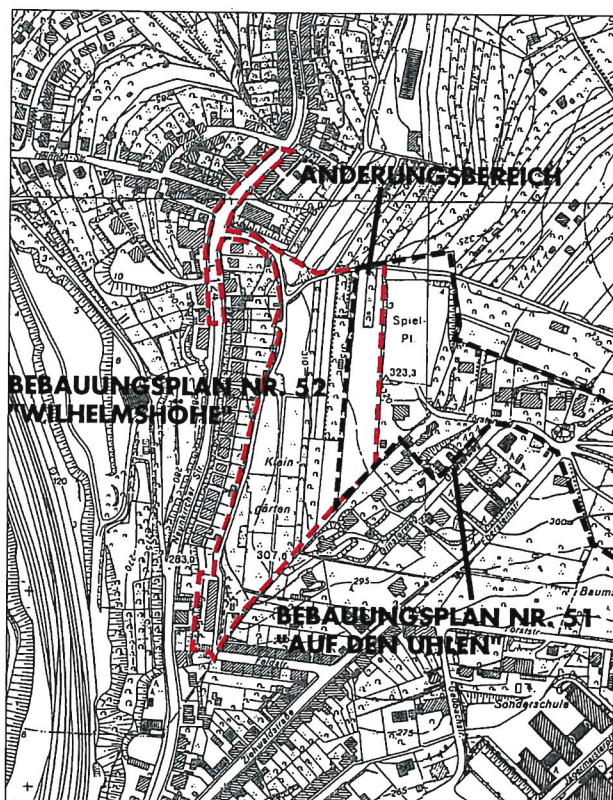
## VORBEMERKUNGEN

Die WIBILO Wohnungsunternehmen GmbH beabsichtigt in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen, die Realisierung eines Wohngebietes mit der dazu erforderlichen Infrastruktur. Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat daher am 12.09.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51 "Auf den Uhlen" vom 06.11.1995 in einem Teilbereich geändert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht erforderlich.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS PLAN, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## LAGE IM RAUM

Das ca. 4 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisstadt Neunkirchen, am südlichen Ortseingang des Stadtteils Wiebelskirchen, östlich der L 25 (Kuchenbergstraße) und westlich des Wohngebietes "Auf den Uhlen". Es umfasst die Flurstücke in Flur 30 der Gemarkung Wiebelskirchen.



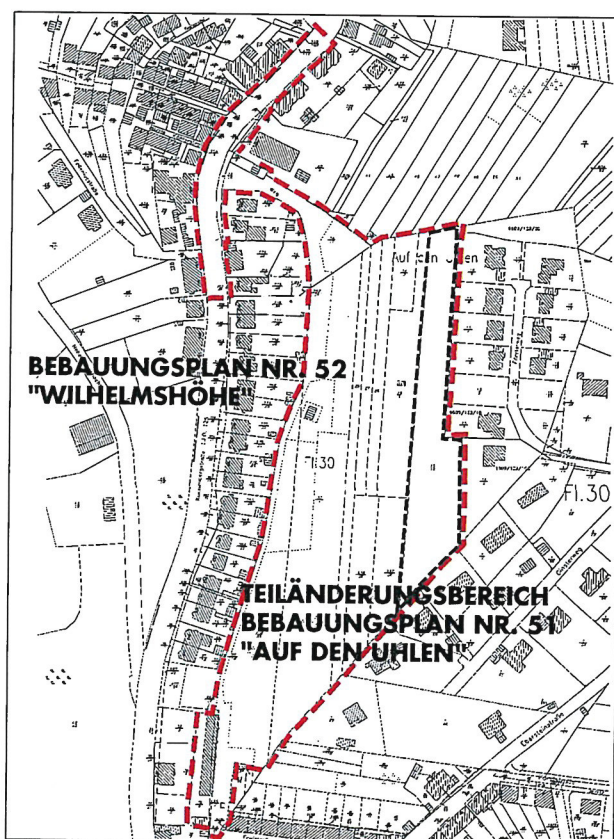
LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Grundstücke 40/5, 39/1, 45/1, 39/3, 46, 47, 48, 49, 50 teilweise;
- im Osten: durch die Grundstücke des Wohngebietes 'Auf den Uhlen' 15/9, 15/8, 15/7, 15/6, 15/5, 15/4, 15/2 sowie 1/3, 1/50, 1/51, 1/55, 1/54, 1/47, 26/110, 26/111, 26/37, 26/34, 600/34, 1319/26, 1076/26 und 26/26;
- im Süden: durch die Parzelle 719/34 und
- im Westen: durch die Wohngrundstücke der Kuchenbergstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt zudem einen Teilbereich der Kuchenbergstraße ein.

Die genauen Grenzen gehen aus dem Bebauungsplan hervor.



GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN UND  
TEILÄNDERUNG

# **ZIELE DER PLANUNG UND STANDORTWAHL**

## **GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG / ZIELE DER PLANUNG**

Die Kreisstadt Neunkirchen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" folgende Zielvorstellung:

### **SCHAFFUNG VON WOHNRAUM / BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbauland. Hierdurch soll der örtliche Bedarf zum Bau oder Erwerb von Wohn- und Grundeigentum befriedigt und die örtliche Wohnungssituation verbessert werden.

Insbesondere wird in dem hier vorliegenden Bebauungsplan den Bedürfnissen der Bevölkerung nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Bereitstellung von sowohl kleinen, preisgünstigen (ca. 350 qm) als auch größeren Grundstücken (ca. 1200 qm) und wird somit vor allem dem Grundsatz der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen gerecht.

### **TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "AUF DEN UHLEN"**

Das Plangebiet umfasst teilweise Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf den Uhlen", der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" in einem Teilbereich geändert wird (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf den Uhlen"). Aus ökologischen und ökonomischen Aspekten ist eine Hinzunahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz sowie Grünflächen (öffentliches Grün/Flächen zum Anpflanzen) festgesetzten Flächen sinnvoll. Andere ökologisch wertvolle Freiflächen im Außenbereich können somit verschont werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" werden Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der inanspruchgenommen Flächen durchgeführt.

## **GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL**

### **ATTRAKTIVE LAGE AM STADTRAND / GÜNSTIGE ERREICHBARKEIT**

Das Plangebiet liegt am Rande der Kreisstadt Neunkirchen, am südlichen Ortseingang des Stadtteils Wiebelskirchen. Hierdurch sind die infrastrukturellen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen der Kreisstadt Neunkirchen gut erreichbar. Zudem gewährleistet die Lage des Plangebietes an einer größeren innerstädtischen Grünfläche ein attraktives Wohnumfeld.

Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über gute ÖPNV-Anbindungen in Richtung Wiebelskirchen bzw. in Richtung Neunkirchen. Und auch der Hauptbahnhof Neunkirchen ist mit nur 500 m Entfernung fußläufig erreichbar.

### **BEBAUUNG EINER INNERSTÄDTISCHEN FREIFLÄCHE**

Die Umsetzung der Planung am vorgesehenen Standort stellt die Schließung einer innerörtlichen Baulücke bzw. die städtebauliche Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen dar. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Die Planung entspricht somit den landesplanerischen Zielvorstellungen, die eine Ausdehnung von Bausubstanz möglichst innerörtlich fordern.

### **GÜNSTIGE BESONNUNGSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet befindet sich an einem Südwest-/Westhang. Bei gezielter Ausrichtung der Gebäude kann eine optimale Besonnung erreicht werden. Sonnenscheindauer und Helligkeit der Wohnräume wirken sich günstig auf das Wohlbefinden aus. Zudem ist die Ausnutzung der Sonnenenergie durch nach Südwesten orientierte Glaselemente und Sonnenkollektoren möglich.

### **WOHNEINHEITENZIELVORGABEN DES LEP SIEDLUNG - BEGRÜNDUNG DES PLANUNGSBEDARFS**

Der Bedarf an Wohneinheiten für Neunkirchen liegt laut Landesentwicklungsplan Siedlung bei maximal 2.370 Wohneinheiten bis zum Jahr 2005.

Von diesem Bedarf müssen gemäß den landesplanerischen Vorgaben einerseits die bestehenden



Baulücken, andererseits die Baufertigstellungen seit dem 01.01.1995 abgezogen werden.

Nach einer Baulückenbilanzierung der Kreisstadt aus dem Jahr 2000/2001 gibt es im Stadtgebiet 528 anrechenbare Baulücken. Hinzu kommen insgesamt 1.545 anrechenbare Fertigstellungen von 1995 bis 2000. Rein rechnerisch verbleiben der Stadt Neunkirchen 297 WE, von denen die rund 51 WE (2,1 ha Wohngebiet x 20 WE/ha + 0,9 ha Mischgebiet x 10 WE/ha) des vorliegenden Bebauungsplanes "Wilhelmshöhe" zu subtrahieren sind.

Damit verbleibt der Kreisstadt bis 2005 noch eine Reserve von 246 Wohneinheiten.

Der vorliegende Bebauungsplan weist insgesamt ca. 53 Baugrundstücke aus. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung.

## DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Neunkirchen ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt, lediglich ein minimaler Teilbereich im Norden des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dementsprechend erfordert der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, was von der Stadt Neunkirchen durchgeführt wird. Da anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan Nr. 52 "Wilhelmshöhe" vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung als Satzung beschlossen werden kann, bedarf der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

In der Begründung werden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN/VERFAHRENSVERMERKE

Alle für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Wilhelmshöhe" relevanten Rechtsgrundlagen sowie die Abfolge der nach Baugesetzbuch vorgeschriebe-

nen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens können dem Textteil (Teil B) zur Planzeichnung entnommen werden.

## NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

### ▲ NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wurde teilweise in Form von Kleingärten genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde die Fläche der Sukzession überlassen, es kam vermehrt zu Abfallablagerungen. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Weg, der den Bewohnern der Kuchenbergstraße zur Andienung ihrer Garagen bzw. Gärten dient. Zudem befindet sich hier eine größere Stellplatzfläche. Im Norden des Plangebietes verläuft ein asphaltierter Feldweg. Die im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzten Flächen (Spielplatz und Flächen zum Anpflanzen) stellen sich heute als Wiesenbrachen bzw. mit Baumhecken bestandene Flächen dar.



BESTEHENDER WEG



## ▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bebauung der Kuchenbergstraße und im Osten an die Bebauung des "Ginsterweges" und "Försterweges" an. Es handelt sich hierbei überwiegend um Wohnbebauung. Auch südlich ist die Umgebung des Plangebietes durch Wohnbebauung geprägt (Feldstraße). Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen gebildet.

## TOPOGRAPHIE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 310 m über NN. Das Gelände fällt von etwa 318 m im Osten auf ca. 300 m im Westen relativ steil mit ca. 13 % Gefälle zur "Kuchenbergstraße" hin ab. Lediglich im südöstlichen Bereich gibt es Abschnitte mit weniger als 10% Gefälle.

## NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

### ▲ NATURRAUM

#### NEUNKIRCHER TALKESSEL

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Neunkircher Talkessel" (191.3), welcher eine Untereinheit des Saarkohlenwaldes darstellt. Es handelt sich um einen kesselartig erweiterten Abschnitt des Bliestals, der durch zahlreiche Täler lebhaft gegliedert ist. Er wird von der Stadt Neunkirchen eingenommen und von bewaldeten Höhen umgrenzt. In den Talkessel ist das Bliestal, welches hier von Norden nach Osten umbiegt, mit schmaler Talsohle um 30 - 50 m eingelassen. Während sich der Nordhang in flachem Anstieg erhebt, sind die Gegenhänge durch zahllose Täler in sternförmig angeordnete Riedel zerschnitten.

### ▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

#### UNTERE GÖTTELBORNER SCHICHTEN

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich des Karbon, genauer der "Unteren Göttelborner Schichten". Diese beginnen an der Basis mit einer mächtigen Grobschüttung, dem Holzer Konglomerat,

deren Gerölle zu 97 % aus Quarziten bestehen. Darüber folgen feldspatführende Sandsteine und bunte Schiefertone, die stellenweise durch Kohleflöze unterbrochen werden.

Die Sandsteine bieten aufgrund ihrer Festigkeit und Kompaktheit günstige Baugrundverhältnisse. Eingeschaltete Tonlagen, die im Karbon häufig auftreten, können jedoch stellenweise aufgrund ihrer Quellfähigkeit und Rutschungsanfälligkeit für instabile Baugrundverhältnisse sorgen. Dies macht sich jedoch hauptsächlich in steilen Hanglagen bemerkbar.

### ▲ BODEN

#### BRAUNERDE

Über den geologischen Schichten des Plangebietes entwickelten sich vorwiegend mittel- bis tiefgründige Braunerden. Ein engräumiger fazieller Wechsel des Ausgangsgesteins bedingt einen kleinräumigen Wechsel der Bodenarten, welche von sandig-lehmigem Schluff über schluffigen Sand bis zu tonigem Lehm reichen. Konglomerate bedingen örtlich Geröllführung.

Mit dem kleinräumigen Wechsel der Bodenarten ändert sich auch die Durchlässigkeit der Böden, so dass man Böden mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und Böden mit stauenden Tonschichten vorfinden kann. Letztere können eine Pseudovergleyung bewirken.

Aufgrund des engräumigen faziellen Wechsels sind auch die Versickerungseigenschaften kleinräumig wechselnd, weshalb sie nur bedingt zur Versickerung geeignet sind. Eine vom Ingenieurbüro Dr. H. Marx durchgeführte Untersuchung "Eignung der geologischen Formationen zur Mulden- und Flächenversickerung" beweist, dass eine Versickerung im und in der Umgebung des Plangebietes nicht möglich ist.

### ▲ WASSER

#### KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Blies, die 300 - 400 m westlich des Plangebietes verläuft.

## GRUNDWASSER

Die Fähigkeit des Untergrundes Grundwasser zu speichern und zu leiten, hängt in hohem Maße mit den geologischen Gegebenheiten zusammen. Die Götterborner Schichten des Stefan A werden auf der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes als Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen eingestuft. Zusammen mit der ungünstigen Versickerungsfähigkeit des Bodens bedingt dies die geringe Bedeutung des Untergrundes zur Grundwasserneubildung.

Eine Grundwassernutzung findet im Plangebiet nicht statt.

## ▲ KLIMA/ LUFTHYGIENE

Als Grünfläche innerhalb der Bebauung besitzt das Plangebiet eine gewisse Bedeutung zum klimaökologischen Ausgleich. Hierbei ist v.a. die Frischluftproduktion zu nennen, die aufgrund des Gehölzanteiles im Plangebiet als relativ hoch einzustufen ist.

## ▲ PFLANZEN UND TIERE

### POTENZIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Plangebiet sind Hainsimsen-Buchenwälder als potenziell natürliche Vegetation zu erwarten, wobei es sich um die artenreichere Ausprägung auf etwas nährstoffreicheren Böden handelt.

### BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2001 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Eine Nachkartierung fand im September 2001 statt. Die festgestellten Pflanzenarten sind in einer Artenliste, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt.

### Gehölzbrache

Im östlichen und südöstlichen Plangebiet erstrecken sich mehr oder weniger dichte Gehölzbestände, die

keiner Nutzung unterliegen. Es handelt sich vermutlich um brachliegende, ehemalige Mähwiesen und Obstbaumwiesen, die bereits stark verbuscht sind. Häufig vertreten sind Obstbäume wie die Garten-Birne (*Pyrus communis*), die z.T. bereits sehr alt sind. Die Gehölzstrukturen werden v.a. von der Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) dominiert, die sich sehr stark verjüngt. Eingestreut findet man außerdem Laubbäume, wie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Zitter-Pappel (*Populus tremula*) sowie Sträucher, u.a. Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Neben Bereichen, die von größeren Obst- und Laubbäumen geprägt werden, treten dichte Strauchbestände von Schlehe (*Prunus spinosa*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) auf.

Die Gehölzbrachen bieten aufgrund ihrer Dichte, des stellenweise hohen Sukzessionsstadiums mit alten Obstbäumen und des hohen Anteils an Dornsträuchern (v.a. Schlehe) wertvollen Lebensraum v.a. für Vögel und Kleinsäuger (Brutplatz, Nahrungs- und Deckungsraum).



GEHÖLZBRACHE

### Wiesenbrache

Die dichten Gehölzstrukturen sind stellenweise von brachliegenden Wiesen unterbrochen. Diese sind durch ein Überwiegen von mehrjährigen Horstgräsern



gekennzeichnet. Durch die fehlende Mahd werden die einjährigen Arten sowie niedrige Gräser und Kräuter zunehmend verdrängt. Es dominieren Hochgräser wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*). Daneben findet man wenige andere Wiesenarten, u.a. Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*). Typische Saumarten, wie z.B. Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*) sowie stellenweise aufkommende Gehölze wie Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Brombeere (*Rubus fruticosus*) deuten auf eine mehrjährige Brache hin.

### Schrebergärten

Der westliche Teil des Plangebietes wird überwiegend von ehemaligen Schrebergärten eingenommen. Die Nutzung wurde jedoch schon vor längerer Zeit aufgegeben, so dass sich hier ebenfalls ein Baum- und Heckenbestand bildete, der jedoch durch zahlreichen Gartenhäuschen (meist in baulichen schlechten Zustand), Schuppen und Geröll- und Müllablagerungen unterbrochen wird. Vor allem diese Müll- und Schuttablagerungen wirken sich äußerst negativ auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus. Des Weiteren findet man angepflanzte Ziergehölze, wie z.B. Lebensbaum (*Thuja spec.*), Fichte (*Picea abies*) und Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), die jedoch einen relativ geringen Anteil ausmachen. Häufiger findet man Hecken aus einheimischen Sträuchern, wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie einheimische Laub- und Obstbäume. An Laubbäumen findet man u.a. Hänge-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Trauben-Eiche (*Quercus robur*) und Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*).



SCHREBERGÄRTEN (BRACHLIEGEND)

Aufgrund des Anteils an einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie der hohen Dichte des Gehölzbestandes dienen die brachliegenden Schrebergärten ebenfalls als Lebensraum für Tiere, der Ziergehölzanteil sowie die zahlreichen Schuttablagerungen und Gartenhäuschen mindern den ökologischen Wert der Fläche jedoch erheblich.

### ANGRENZENDE BIOTOPTYPEN

Das Plangebiet wird im Westen, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung mit dazugehörigen Zier- und Nutzgärten begrenzt. Im Norden schließen sich dagegen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### ▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Im Plangebiet findet derzeit keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung statt.

### ▲ LANDSCHAFTSBILD

Der Begriff Landschaftsbild beinhaltet die mit den Sinnen wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft. Je abwechslungsreicher und natur-

raumtypischer eine Landschaft sich gestaltet, desto schöner und wertvoller wird sie empfunden.

Da das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage liegt, ist das Landschaftsbild bereits stark verändert, man spricht hier eher von Ortsbild. Die Fläche trägt wesentlich zur Durchgrünung der bebauten Bereiche bei. Die dichten Gehölzbestände sorgen für eine Auflockerung und ästhetischen Aufwertung des Wohngebietes. Die zahlreichen Müll- und Schuttablagerungen sowie Schuppen und Gartenhäuser im westlichen Plangebiet mindern jedoch den landschaftsästhetischen Wert der Grünfläche.

### **ERHOLUNGSNUTZUNG**

Zur Nah- und Feierabenderholung wird das Plangebiet zur Zeit nicht mehr genutzt.

## **RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG**

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

### **LEITUNGEN UND KABEL**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Leitungstrasse der KEW sowie der SaarEnergie GmbH. Diese sind in den Bebauungsplan zu übernehmen, die Begehung der Leitungen muss gesichert sein, eine Überbauung durch Gebäude ist auf jeden Fall zu vermeiden.

### **EHEMALIGER SCHACHT**

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes verläuft ein ehemals genutzter Stollen ("Ziehwaldstollen"). Von Seiten des Oberbergamtes wird empfohlen, den Bereich nicht direkt zu bebauen oder vor der Durchführung der Maßnahmen die Standsicherheit mittels Gutachters untersuchen zu lassen.

## **VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### **LEP SIEDLUNG**

(IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 9. OKTOBER 1997; AMTSBLATT DES SAARLANDES 1316)

Gemäß LEP Siedlung liegt die Kreisstadt Neunkirchen im Ordnungsraum Saar (Randzone des Verdichtungsraumes) und übernimmt im Netz der zentralen Orte die Funktion des Mittelzentrums.

Außerdem liegt die Kreisstadt Neunkirchen innerhalb einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Demnach gelten für die Kreisstadt Neunkirchen bzw. den Stadtteil Wiebelskirchen die folgenden wesentlichen siedlungsstrukturellen Zielsetzungen:

- Wohnungsbau außerhalb der zentralen Orte soll nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen,
- weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die flächensparende Nutzung des vorhandenen Flächenpotenzials unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen,
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsachsen.

Die bei Neuausweisungen gem. LEP Siedlung vorgegebene Siedlungsdichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar wird im hier vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

### **LEP UMWELT**

(ENTWURF VOM 31. MÄRZ 1998)

Im LEP Umwelt liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche. Das gesamte Plangebiet liegt außerdem im Vorbehaltsgebiet für Natur-, Boden- und Klimaschutz. Hier ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Boden- und Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung erhöhtes Gewicht beizumessen.



# BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

## ▲ FESTSETZUNG

### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

#### Zulässige Arten von Nutzungen

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Bereich **WA 2** sind

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.

### MISCHGEBIET (MI)

Gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Zulässige Arten von Nutzungen

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe.

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## ▲ ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die vorherrschende Schwerpunktnutzung Wohnen kann jedoch, im Unterschied zum Reinen Wohnen, durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen, ergänzt werden. Hierzu zählen v.a. Nutzungen aus dem Bereich der gebietsbezogenen Versorgungsinfrastruktur. Diese Funktionsmischung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung wird seitens der Landesplanung (vgl. LEP Siedlung: Siedlungsstruktur der kurzen Wege) vom Grundsatz her begrüßt.

Durch die oben stehende Liste der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die angestrebte Nutzungsform der überwiegenden Wohnnutzung gesichert. Es werden aber auch Nutzungen zugelassen, die die Wohnnutzung und die angrenzenden Nutzungen sinnvoll ergänzen können. Dazu gehören Schank- und Speisegaststätten, Läden zur Versorgung

des Gebietes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sportliche Anlagen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungsgebäude werden ausgeschlossen, weil empfindliche Störungen der Wohnruhe und Wohnqualität, die insbesondere durch den Besucher- und Kundenverkehr und die hiermit zusammenhängenden Lärmemissionen hervorgerufen werden, nicht ausgeschlossen werden können. Bei Anlagen für sportliche Zwecke kommt noch der durch Spielgeräusche oder Rufe verursachte Geräuschpegel, der durch die sportliche Betätigung ausgelöst wird, hinzu. Tankstellen werden v.a. aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.


Mit der Festsetzung eines Mischgebietes soll ermöglicht werden, neben der Wohnnutzung auch solche gewerbliche Betriebe anzusiedeln, die mit der Wohnnutzung in Einklang stehen und keine nennenswerten Lärmemissionen verursachen.

Des Weiteren reagiert es vor dem Hintergrund des weiter westlich angesiedelten Stahlwerkes der Saarstahl AG auf die bestehende Lärmproblematik und agiert als "Lärmpuffer" zu der anschließenden Wohnnutzung. So können im Mischgebiet beispielsweise weniger lärmempfindliche Nutzungen angesiedelt werden.

### ▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, und wirken sich in hohem Maße auf den Flächenverbrauch aus.

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält.

BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
<b>WA 2 WO</b>	<b>II</b>
GRZ <b>0,4</b>	
BAUWEISE <b>○</b>	

### NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Die Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

### GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,  
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

### Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt.

### Erklärungen / Begründung

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung der GRZ in dem Baugebiet entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Bemessungsobergrenze und darf gem. BauNVO im Regelfall durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.  
§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND  
§ 20 ABS. 1 BAUNVO, § 2 ABS. 4 LBO

### Festsetzung

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## Erklärung / Begründung

Vollgeschosse sind Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mind. einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse wird das Erscheinungsbild der Baukörper im Plangebiet bis zu einem gewissen Grad vorgegeben, ohne dass die Baufreiheit und der Spielraum zur individuellen Grundrissgestaltung zu sehr eingeschränkt wird. Sie gewährleistet eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und orientiert sich an der umliegenden Baustruktur.

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN, FIRSTHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.

§ 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

### Festsetzung

Die maximal zulässige Firsthöhe im Osten des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 10,30 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte festgelegt.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

### Erklärung/ Begründung

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Höhen das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden. Diese Festsetzung ist städtebaulich zum Erreichen eines attraktiven Straßenraumes und der harmonischen Einbindung in die Landschaft unumgänglich. Dabei muss eine den heutigen Wohnansprüchen ausreichende Gebäudenutzung gewährleistet sein.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird der untere und obere Bezugspunkt klar definiert.

Die Höhen im Osten des Allgemeinen Wohngebietes sind so gewählt, dass eine optimale Ausnutzung des Geländes, wie bei der Zahl der Vollgeschosse bereits erläutert, möglich ist. Gleichzeitig ist so entsprechend den Geländebedingungen eine Behinderung der be-

stehenden Gebäude im Anschluss an das Plangebiet auszuschließen.

## BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

### FESTSETZUNG

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Westen des Plangebietes nur Einzelhäuser, im restlichen allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser. Westlich der Haupterschließung sind zusätzlich Reihenhäuser zulässig.

Im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden des Plangebietes wird zudem eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden, auf die nördliche Grundstücksgrenze darf gebaut werden.

## ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen. Eine offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Länge nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Baustruktur orientiert sich an der bestehenden Baustruktur der Umgebung und an den topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Insbesondere westlich der Haupterschließung soll auch eine verdichtete Bebauung (Reihenhäuser) ermöglicht werden. Die bestehende Bebauung im Süden des Plangebietes weist hingegen eine Gebäudelänge von mehr als 50 m auf, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

### FESTSETZUNG

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des

Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie Terrassen und Freisitze die Baugrenze überschreiten dürfen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundideen des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan übernommen. Dabei wurden die Abmessungen so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch gestalterische bzw. städtebauliche Aspekte beachtet werden (Fassung des Straßenraumes, Hofbildung um die Wendeanlage).

### ▲ **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - HAUPTFIRSTRICHTUNG**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND ABS. 4 BAUGB

#### **FESTSETZUNG**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.

Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist und wenn aufgrund der topographischen Gegebenheiten die festgesetzte Firstrichtung zu unzumutbarem baulichen Aufwand führen würde.

### **ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG**

Die Stellung der Gebäude hat einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestalt bzw. die Raumwirkung. Durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sollen je nach Örtlichkeit Räume geschaffen, einheitliche Straßenräume gebildet oder Akzente gesetzt werden. Hierdurch wird eine räumliche Fassung insbesondere des Straßenraumes und der Wendeanlagen erreicht.

### ▲ **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

#### **FESTSETZUNG**

Pro Gebäude im Reihenhause sind Flächen für ein Stellplatz; pro Gebäude im Doppelhaus bzw. im Einfamilienhaus sind Flächen für 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.

### **ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG**

Die Festsetzung der Stellplätze pro Gebäude dient dazu, den ruhenden Verkehr möglichst nicht in den Straßenraum zu verlegen.

### ▲ **DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

#### **FESTSETZUNG**

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Einheiten beschränkt.

### **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Durch die Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen sowie ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in bezug auf die ortstypische Baustruktur sichergestellt. Großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit apartmentartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, werden somit vermieden. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird zudem auch das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen auf ein entsprechendes Maß begrenzt.

## **VERKEHR**

### ▲ **INNER- UND ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG**

Die äußere Hauptschließung erfolgt über die "Kuchenbergstraße" (L.I.O. 124), die nordwestlich an das Plangebiet angrenzt und die Verbindung zur Stadtmitte und zur B 41 sicherstellt. Über die B 41 ist ein Anschluss zur Bundesautobahn A 8 über die AS "Neunkirchen-City" in Richtung Saarbrücken bzw. Mannheim gewährleistet. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist somit sichergestellt.

### ▲ **ÖPNV-ANBINDUNG**

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der "Kuchenbergstraße". Diese gewährleisten eine Verbindung in Richtung Norden (Ottweiler) bzw. nach Neunkirchen-City im Süden.



## ▲ INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bereich des bestehenden Uhlenweges über eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße, an die zwei Wohnstiche sowie eine Schleife angebunden sind. Der bestehende Weg im Westen des Plangebietes, der zur Andienung der Wohngrundstücke 'Kuchenbergstraße' genutzt wird, bleibt als Privatweg erhalten. Im Rahmen der Regelung des Erschließungsvertrages wird der Weg von der Stadt übernommen und über Gestattungsverträge der angrenzenden Grundstückseigentümer die Zufahrt zu ihren Garagen gestattet.

## FESTSETZUNGEN

### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bereich der Kuchenbergstraße sowie die inneren Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der im nördlichen Plangebiet bestehende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldweg festgesetzt.

Die separaten Fußwege werden als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - Fußweg" festgesetzt.

Die Vermaßung der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Mit Geh-, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gemäß Planzeichnung

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Aus Gründen der Verkehrssicherheit bedarf der Einfahrtsbereich ins Plangebiet einer Umgestaltung, so dass auch die Kuchenbergstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden muss. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen: Der Zufahrtsweg ins Plangebiet (Uhlenweg) weist lediglich eine Breite von 4,0 m.

Zudem mündet er in die Kuchenbergstraße (L 125) in einer Innenkurve ein und weist keine ausreichende Anfahrtsbreite auf. Daher wird im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes der Zufahrtsbereich umgestaltet. Die Fahrbahnbreite der Zufahrtsstraße wird auf 5,50 m zwischen den Hochborden vergrößert und der Einmündungspunkt in Richtung Mitte der L 125 verrückt. Zusätzlich wird die L 125 im Einmündungsbereich mit einer integrierten Linksabbiegespur aufgeweitet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem eine weitere Querungshilfe vor dem Einmündungspunkt im Bereich der Rückverziehung des Linksabbiegers errichtet. Die vorhandene Busbucht wird ca. 40 m in Richtung Neunkirchen und die vorhandene Überquerungshilfe aufgrund des Linksabbiegerverkehrs ca. 40 m Richtung Wiebelskirchen verschoben. Eine weitere Überquerungshilfe vor dem Einmündungspunkt im Bereich der Rückverziehung des Linksabbiegers ist vorgesehen.

## VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und ggf. Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlohe und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

## ▲ WASSERVERSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist die KEW Neunkirchen (Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG). Gem. Stellungnahme der KEW ist die Versorgung des Gebietes mit Wasser ohne Druckerhöhungslage nicht möglich. Es besteht die Möglichkeit, das Gebiet an die Druckerhöhungsanlage Ebersteinstraße anzuschließen.

## ▲ STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Träger der Strom- und Gasversorgung ist ebenfalls die KEW Neunkirchen. Die Stromversorgung kann über neu zu verlegende Kabel ab der Trafostation Kuchenbergstraße erfolgen. Im Hinblick auf die Gasversorgung bestehen von Seiten der KEW keine Bedenken.

Die im nördlichen und südlichen Plangebietsbereich bestehenden Trafostationen werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **FESTSETZUNG**

### **Versorgungsflächen**

§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Die bestehenden Trafostationen wird in ihrem Bestand gesichert.

### **Führung von Versorgungsleitungen**

§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

hier: 10-kV-Kabel der KEW  
Straßenbeleuchtungskabel der KEW  
10 kV-Kabel der SaarEnergie GmbH

### **MIT GEH-, FAHR - UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

- Leitungsrecht zugunsten der KEW sowie der Saar-energie gemäß Planzeichnung

## **▲ ABWASSER, ENTWÄSSERUNG**

Das gesamte Plangebiet wird dem Gefälle entsprechend Richtung Süden entwässert und an das Mischkanalsystem der "Kuchenbergstraße" angeschlossen. Dort verläuft ein Abwasserkanal DN 400, der die anfallenden Schmutzwässer im Plangebiet aufnehmen kann. Um bei Starkregenereignissen das Kanalsystem nicht zu überlasten, ist der Bau von Regenrückhalteanlagen im Plangebiet notwendig, der die Niederschlagswässer zeitlich verzögert an das Kanalnetz ableitet. Geplant ist die Gebietsentwässerung im Mischsystem mit zentralem Staukanal (100 m³). Im Erschließungsvertrag werden für alle Privatgrundstücke Zisternen mit dezentralem Rückhaltevolumen unter Angabe des Drosselabflusses und des Rückhaltevolumens pro 100 qm befestigte Fläche vorgeschrieben.

Eine getrennte Ableitung der entstehenden Abwässer ist hier nicht möglich, da in der Umgebung des Plangebietes lediglich Mischsysteme vorhanden sind. Für den Bau eines Trennsystemes außerhalb des Plangebietes würde der technische und wirtschaftliche Aufwand in keinem Verhältnis zum angestrebten Nutzen stehen. Auch der Anschluss eines sepa-

raten Regenwasserkanales an den nächstgelegenen Vorfluter, die westlich des Gebietes in ca. 350 m Entfernung verlaufende Blies, scheidet aus, da für den Bau eines solchen Kanales fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden müssten.

Auch eine Versickerung der Niederschlagswässer ist weder innerhalb noch in der Umgebung des Plangebietes möglich, wie die Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.H. Marx "Eignung der geologischen Formationen zur Mulden- und Flächenversickerung" im Stadtgebiet Neunkirchen sowie das Gutachten der Firma Kohns beweisen.

Um dennoch der in § 49 a SWG geforderten Regenwasserentflechtung Rechnung zu tragen, wird die Sammlung und Speicherung des Regenwassers in dezentralen Anlagen (Zisternen) auf den Grundstücken im Bebauungsplan empfohlen.

## **GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB die ausreichende Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege.

Die Umwidmung der hier vorhandenen Freifläche in eine Baufläche hat Beeinträchtigungen des ökologischen Potenzials im Plangebiet, wie z.B. durch Bodenversiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung, zur Folge. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet daher folgende grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen:

## **▲ ÖFFENTLICHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

### **FESTSETZUNG**

Im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt.

Alle Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sind gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durchzuführen.

Die im südlichen Plangebiet befindliche private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen.

## **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

### **FESTSETZUNG**

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder großfugigem Pflaster zu befestigen.

Anlagenwege im Bereich des Kinderspielplatzes sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Jede Baumaßnahme ist mit einer Bodenversiegelung verbunden, die zu ökologischen Problemen, wie z.B. Verschärfung der Hochwassergefahr, Verminderung der Grundwasserneubildung, Überlastung der Kläranlagen und des Kanalnetzes führen kann.

Diesen Auswirkungen wird durch die Minimierung der Flächenversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten entgegengewirkt. Durch eine wasserdurchlässige Befestigung werden die Bodenfunktionen in den Zwischenräumen zumindest zum Teil aufrechterhalten, so dass grundsätzlich positive Wirkungen für den Wasserhaushalt, das Klima und die Pflanzen- und Tierwelt erzielt werden.

## **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

### **FESTSETZUNGEN**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaumhochstamm und 1 Obstbaumhochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, des Weiteren sind mind. 10 einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
- Im nördlichen Plangebiet sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ca. 7 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
- Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind in einem mind. 5 m breiten Streifen standortgerech-

te Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

- Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist gärtnerisch entsprechend der Zweckbestimmung anzulegen und zu begrünen. Die Randbereiche sind mit einer mind. 2 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten, nicht giftigen Sträuchern einzugrünen. Zusätzlich sind mind. 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen.

### **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Die ökologischen Funktionen von Gehölzpflanzungen sind vielfältig. So werden durch die Neupflanzung von Hecken und Feldgehölzen auf den privaten Grundstücken Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die in der Lage sind, die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt zumindest teilweise zu kompensieren.

Weiterhin haben die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen eine Regulation der kleinklimatischen Situation durch Abmilderung der Temperaturmaxima, Erhöhung der Luftfeuchte etc. zur Folge. Auch aus gestalterischen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind die hier festgesetzten Maßnahmen von Bedeutung.

## **ANPFLANZEN VON EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN ARTEN, MINDESTVORAUSSETZUNGEN FÜR PFLANZQUALITÄTEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

### **FESTSETZUNG**

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Stieleiche
Bergulme	Schlehe
Hundsrose	Salweide
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Eberesche	
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:

Hochstämme zur Pflanzung auf den Grundstücken:  
(2 xv., o.B., STU 10-12 cm)

verpflanzte Sträucher: (3 Tr., 100-150 cm)

## ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Für die Pflanzmaßnahmen sind einheimische Gehölze zu verwenden, weil sie aufgrund der engen Wechselwirkungen mit der einheimischen Tierwelt Vorteile gegenüber fremdländischen Gehölzarten besitzen. Standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sind in der Regel auch wüchsiger und weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Krankheiten als Exoten.

Die Vorgabe der Pflanzqualität soll die schnellstmögliche Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gewährleisten.

### ▲ FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

#### FESTSETZUNGEN

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Mit diesen Festsetzungen soll der dauerhafte Bestand der neu entstehenden Gehölze gesichert und vor anthropogenen Beeinträchtigungen geschützt werden.

### ▲ ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

#### FESTSETZUNGEN

Zum Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen durchzuführen:

Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30, Parzelle 92/1, 0,75 ha:

Die Koppelweidenutzung im südlichen Teil der Fläche ist aufzugeben. Die gesamte Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu hat eine zweimalige Mahd im Jahr (nicht vor dem 15. Juni bzw. 15. September) mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Auf der Fläche sind 45-50 Obstbaumhochstämme (StU 10-12 cm) anzupflanzen. Der Abstand der zu

pflanzenden Bäume zueinander darf 10 m nicht unterschreiten.

Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30, Parzelle 94/1, 0,62 ha:

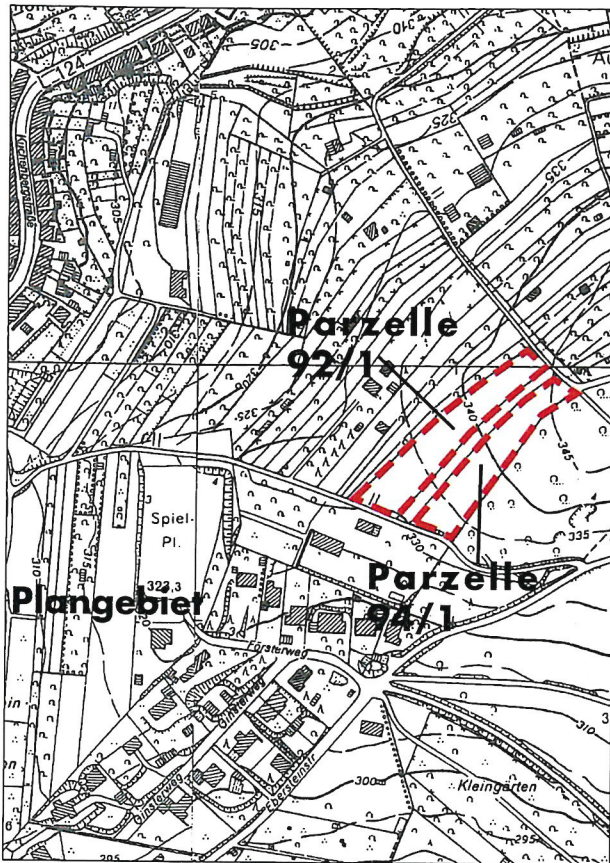
Am südöstlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter Waldrand zu entwickeln. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldmantels sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. Um einen strukturreichen Aufbau sowie ausgeglichene Konkurrenzverhältnisse zu gewährleisten, ist ein stufiger Aufbau der Pflanzungen anzustreben. Hierzu sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2.Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze (vgl. Pflanzliste). Entlang des Waldmantels ist ein 10 m breiter Streifen von der Nutzung auszusparen, um einen krautreichen Waldsaum zu entwickeln.

Pflanzliste Waldmantel (nordostexponiert):

Bäume 2. Ordnung: Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
führende Sträucher: Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriff-  
liger Weißdorn)  
begleit. Sträucher: Sambucus nigra (Schwarzer  
Holunder)  
Ligustrum vulgare (Gew.  
Liguster)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)

Der restliche Teil der Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen. Hierzu hat eine zweimalige Mahd im Jahr (nicht vor dem 15. Juni bzw. 15. September) mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Die Koppelweidenutzung ist aufzugeben. Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 12-15 Obstbaumhochstämme (StU 10-12 cm) anzupflanzen. Der Abstand der zu pflanzenden Obstbaumhochstämme zueinander darf 10 m nicht unterschreiten.





LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHEN

### Erklärung/Begründung

Die festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden kann. Aus diesem Grund muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Die Flächen liegen jedoch in nächster Umgebung des Plangebietes, weshalb sie als Ausgleichsflächen gut geeignet sind. Die neu anzulegenden Streuobstwiesen können als wertvoller Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt fungieren. Durch die Entwicklung eines Waldrandes wird ein strukturreicher Übergangsbereich zwischen Offenland und Wald geschaffen. Solche Übergangsbereiche zeichnen sich durch einen besonders hohen Artenreichtum (Pflanzen- und v.a. Tierwelt) aus.

## FESTSETZUNGEN GEM. 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

### GESTALTUNG

#### FESTSETZUNG

##### Dachform, Dachneigung

- Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer uneingeschränkt zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

##### Gebäudelänge

- Die Gebäudelänge im Gebiet wird auf maximal 38 m begrenzt.

#### ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Für das Plangebiet werden diese gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine hochwertige Gestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 ABS. 6 BAUGB

### VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

#### FESTSETZUNG

##### Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein ehemals genutzter Stollen ("Ziehwaldstollen"). Von Seiten des Oberbergamtes wird empfohlen, den Bereich nicht direkt zu bebauen oder vor der Durchführung der Maßnahmen die Standsicherheit mittels Gutachters untersuchen zu lassen.

## HINWEISE

#### Bodenfunde

Bei Bodenfinden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

## **Westwallanlage**

Im Planbereich befindet sich eine ehemalige Westwallanlage.

## **BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ / KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Besitz des Investors bzw. der Kreisstadt Neunkirchen. Es kann somit von einer zügigen Realisierung ausgegangen werden. Die Kosten des Bebauungsplanes und der Erschließung werden von dem Investor getragen.

## **ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung"),
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials"),
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit"),
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

## **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENS-GRUNDLAGEN**

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### **AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS-VERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG**

Ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung liegt darin, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitig Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst als auch in der Umgebung gewährleistet sind.

An das Plangebiet grenzen keine emissionsträchtigen Nutzungen an, die die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen könnten. Sowohl die Bebauung entlang der Kuchenbergstraße als auch das östlich angrenzende Wohngebiet "Auf den Uhlen" und die Bebauung der Feldstraße im Süden weist überwiegend Wohnnutzung auf. Auch bedeutende negative Auswirkungen durch den Verkehr entlang der Kuchenbergstraße bzw. das weiter westlich bestehende Stahlwerk der Saarstahl AG sind nicht zu erwarten, da diese durch die Bebauung abgeschottet werden und ein entsprechender Abstand zur Emissionsquelle besteht. Zusätzlich dient, wie bereits beschrieben, die Festsetzung des Mischgebietes der Schaffung einer Art "Pufferbebauung" zum geplanten Wohngebiet.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Mischgebiet keine nennenswerten Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Der Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sowie sonstiger Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, Immissionsbelastungen der Anwohner in und um das Gebiet durch unnötigen Besucherverkehr bzw. Betriebslärm zu vermeiden.

Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wird zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner im Einfahrtsbereich führen, da die Zahl der Fahrten in keinem Verhältnis zum Verkehrsvolumen der Kuchenbergstraße stehen wird.

### ▲ **AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Mit der Schaffung von ca. 53 neuen Wohnbaugrundstücken wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen (von ca. 350 qm bis ca. 1200 qm) haben Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

### ▲ **AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTS-TEILE SOWIE DIE GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Das Plangebiet ist eingekeilt zwischen der Bebauung der Kuchenbergstraße, dem Wohngebiet "Auf den Uhlen" und der Bebauung der Feldstraße, daher stellt die Planung in diesem Bereich eine sinnvolle Arrondierung dar. Zur Gestaltung des Ortsbildes wurden verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamteindrucks kommt. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten, die sich an der bereits bestehenden Bebauung orientieren und somit eine gute Eingliederung des geplanten Neubaugebietes an die angrenzenden Wohngebiete gewährleisten.

Auch durch die grünordnerischen Festsetzungen und Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfährt das Plangebiet eine gestalterische Aufwertung, so dass die Belange des Ortsbildes ausreichend Berücksichtigung finden.

### ▲ **UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG** (GEM. § 1A BAUGB)

#### **LANDSCHAFTSPLANUNG**

Für die Kreisstadt Neunkirchen wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt, in dem Aussagen über

die Gestaltung und Pflege von Natur und Landschaft getroffen werden. Diese Fachplanung ersetzt im Stadtgebiet Neunkirchen den Landschaftsplan.

In diesem Gutachten wird fast das gesamte Plangebiet als Kleingartenanlage dargestellt. Konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen werden für den Bereich des Plangebietes nicht genannt.

### **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT**

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

#### **Flächenbilanz**

Zur Zeit sind im Plangebiet etwa 16% der Flächen versiegelt, 4 % sind teilversiegelt.

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet auf maximal 45 % erhöhen. Weitere 15 % ergeben sich aus teilversiegelten Flächen. Daraus ergeben sich Konsequenzen für die einzelnen Naturgüter.

#### **Boden**

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt unterschiedliche Funktionen. Zum einen dient er als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Des Weiteren ermöglicht er das Versickern von Niederschlagswasser und sorgt somit für eine Regeneration des Grundwassers. Zusätzlich zu diesen Funktionen fungiert der Bodenkörper auch als Schadstofffilter, indem er Schadstoffe biologisch oder chemisch binden kann und somit aus den natürlichen Kreisläufen entfernt.

Trotz der durch die Kleingartennutzung bedingten anthropogenen Veränderungen des Oberbodens kann der Bodenkörper im Plangebiet die natürlichen Funktionen erfüllen. Versiegelte Flächen beschränken sich auf schmale Randbereiche (Wege). Durch die Realisierung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen, so dass die Bodenfunktionen deutlich eingeschränkt werden. Auf den versiegelten Flächen wird der Bodenkörper vollständig zerstört und kann damit keine Funktionen mehr erfüllen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Versiegelung des Bodens auf das Mindestmaß beschränkt. Daneben trägt die wasser-durchlässige Befestigung von Stellplätzen zu einer Minderung des Versiegelungsgrades bei.

#### **Wasser**

Mit der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist die Veränderung des Wasserhaushaltes im Plangebiet eng verbunden. Durch die Bodenversiegelung wird



das Abflussverhalten der Niederschläge stark verändert. Ein verstärkter Oberflächenabfluss kann zur Überlastung von Vorfluter und Kanalisation führen. Gleichzeitig wird die Versickerungsrate des Niederschlagswassers deutlich verringert, wodurch die Grundwasserneubildungsrate sinkt. Langfristig kann dies eine Absenkung des Grundwasserspiegels zur Folge haben.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sollen in erster Linie die Reduktion der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß beitragen, was durch die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet wird. Um den Oberflächenabfluss zu verringern, werden alle Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig befestigt. In den Fugen und Ritzen kann Niederschlagswasser versickern.

Daneben wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung im Plangebiet empfohlen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden, wodurch einer Überlastung von Vorfluter und Kanalisation sowie der angeschlossenen Kläranlage entgegengewirkt wird. Zudem kann wertvolles Grundwasser geschont werden.

### **Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet erfüllt aufgrund seines dichten Gehölzbestandes eine gewisse Funktion zur Frischluftproduktion. Durch Realisierung der Planung gehen die Gehölzstrukturen größtenteils verloren, wodurch auch die Frischluftproduktion vermindert wird. Durch die Versiegelung von Flächen kann es außerdem zur Erniedrigung der Luftfeuchte, Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit und Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten kommen. Grund hierfür ist der Verlust der Vegetationsdecke auf den versiegelten Flächen, wodurch die Kühlwirkung durch Transpiration verringert wird.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet können die Auswirkungen auf das lokale Klima teilweise ausgeglichen werden. Zu nennen ist hier die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen. Durch Transpiration und Schattenwirkung gleichen die anzupflanzenden Gehölze die Temperaturverhältnisse aus und filtern gleichzeitig Stäube und Schadstoffe aus der Luft. Zudem grenzen nördlich des Plangebietes weitere Flächen an, die die Kaltluftproduktion weiterhin gewährleisten. Die Auswirkungen der relativ kleinen Fläche des Plangebietes auf das Klima ist somit eher gering.

### **Pflanzen und Tiere**

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet übernehmen eine mehr oder weniger hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, da es sich vorwiegend um dichte Baumhecken handelt, die zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Der Ziergehölzanteil sowie die zahlreichen Schuttablagerungen und Gartenhäuschen im Bereich der ehemaligen Schrebergärten mindern jedoch den ökologischen Wert der Fläche. Durch die Realisierung der Planung gehen die Gehölzstrukturen zum größten Teil verloren, wodurch sich das Lebensraumangebot im Plangebiet deutlich verringert.

Durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet kann der Verlust an Lebensraum teilweise ausgeglichen werden. So werden durch die Pflanzung von einheimischen Laub- und Obstbaumhochstämmen sowie die Anlage von standortgerechten Hecken Ersatzlebensräume geschaffen. Hierdurch können die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz jedoch nur zum Teil ausgeglichen werden. Durch die Aufwertung von Flächen in nächster Umgebung des Plangebietes (im Bereich der externen Ausgleichsflächen) kann ebenfalls Ersatzlebensraum bereitgestellt werden.

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG)

Die Regelung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen wird als naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezeichnet. Hierzu ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen, die im Saarland nach der Methode von MUSSLER erfolgt.

Nach der rechnerischen Bilanzierung kann im Plangebiet ein ökologischer Ausgleich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu etwa 48 % erbracht werden (VGL. ANHANG). Das rechnerische Planungsdefizit beträgt somit 52 %.

Nach § 11 SNG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ist ein Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen, ist der Verursacher verpflichtet, Ersatzmaßnahmen, d.h.



Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle als am Eingriffsort, durchzuführen.

Dem Grundsatz zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß Rechnung getragen. So wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt und liegt somit unterhalb der nach BauNVO höchstzulässigen Versiegelung von 0,6 in Mischgebieten. Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen trägt ebenfalls zur Minderung ("teilweise Vermeidung") der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bei. Daneben muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche, welche allseits von Bebauung umgeben wird und bereits durch die Vornutzung als Schrebergärten vorbelastet ist, handelt. Durch Inanspruchnahme dieser Fläche wird daher die Ausdehnung der Bebauung in ökologisch wertvollere Flächen im Außenbereich vermieden.

Dennoch ist die Realisierung der Planung mit Beeinträchtigungen der Naturgüter verbunden, was v.a. durch die deutliche Zunahme der Versiegelung bedingt ist. Um die Beeinträchtigungen auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grünordnerische Festsetzungen getroffen. Insbesondere durch die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen kann Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Gleichzeitig können hierdurch die klimaökologischen Bedingungen verbessert und eine Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden. Daneben tragen die Grünflächen am östlichen, nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes zum ökologischen Ausgleich bei.

Vollständig können die Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden, was auch die rechnerische Bilanzierung zeigt. Es werden daher Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierzu werden auf den Parzellen 92/1 und 94/1 der Gemarkung Wiebelskirchen Maßnahmen durchgeführt (vgl. auch Festsetzung 'Flächen zum Ausgleich'). Es handelt sich um Weideflächen am Waldrand, welche derzeit als Pferdekoppel genutzt werden. Durch die Aufgabe der Koppelnutzung wird eine Extensivierung der Nutzung angestrebt, was sich sowohl auf die Bedeutung zum Arten- und Biotopschutz, als auch auf Boden- und Wasserhaushalt positiv auswirkt. Durch die Anlage von Streuobstbeständen sowie eines struktur- und artenreichen Waldrandes werden

wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Zusammen mit den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann nach der rechnerischen Bilanzierung ein ökologischer Ausgleich von 82 % erreicht werden (siehe auch Bilanzierung im Anhang). Da es sich wie bereits erwähnt um eine innerörtliche Fläche handelt, welche bereits durch Vornutzungen (als Schrebergärten) anthropogen belastet ist, können die Auswirkungen auf Natur und Umwelt als ausgeglichen angesehen werden.

#### **AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS**

Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt im Bereich des bestehenden Uhlenweges im nördlichen Plangebiet an die Kuchenbergstraße. Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes wird dieser Zufahrtsbereich umgestaltet, so dass die Verkehrssicherheit aufgrund des neu entstehenden Verkehrs gewährleistet ist. Auch die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich ihres Ausbaus den Anforderungen an ihre Funktionen gerecht, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen (ca. 200 m Entfernung) gesichert. Die Belange des Verkehrs sind somit ausreichend berücksichtigt.

#### **AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER**

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

#### **AUF DIE BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG**

Belange der Abwasserbeseitigung werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Kapazitäten des Abwassernetzes, an das der Anschluss erfolgt, sind ausreichend. Gem. § 49 a SWG wird zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser zudem die Errichtung von Regenwasserspeichieranlagen empfohlen.

## ▲ AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### ▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Im Stadtteil Wiebelskirchen kann ein Teil des Wohnraumbedarfs befriedigt werden,
- hohe Wohnqualität aufgrund der attraktiven, citynahen Lage am Stadtrand,
- sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches.

### ▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes können folgende Faktoren aufgeführt werden:

- In Teilbereichen verfügt das Plangebiet aufgrund seines Gehölz- und Struktureichtums über eine gewisse Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.
- Die Bilanzierung zwischen Bestand und Neuplanung ergab ein Defizit, welches durch die im Plangebiet durchzuführenden Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

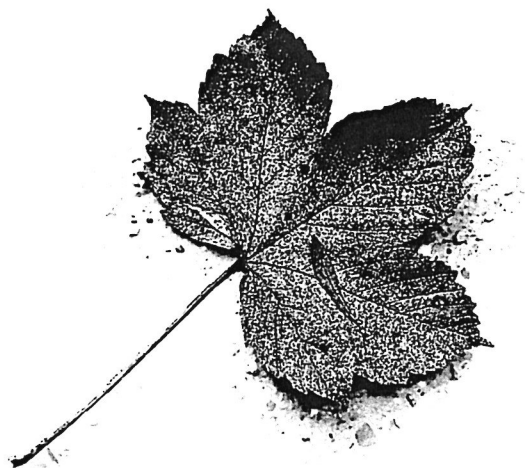
Der Ausgleich wird aber durch die Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes erbracht.

## ▲ FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Kreisstadt Neunkirchen die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt. Aufgrund des Überwiegens der Argumente, die für eine Bebauung des Plangebietes sprechen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, das Vorhaben zu realisieren.

Das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibende Restdefizit kann durch die externen Ausgleichsmaßnahmen als auch durch die Maßnahmen der Regenwasserentflechtung weiter verringert werden, so dass der Ausgleich in Natur und Landschaft ausgeglichen ist.

## **ANLAGEN**



- ▲ ARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN  
PFLANZENARTEN
- ▲ BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN
- ▲ BILANZIERUNG BESTAND / NEUPLANUNG



# **BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTE** (STAND: JANUAR 2001)

## **Gehölzbrache**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Calamagrostis epigeios	-	Land-Reitgras
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Centaurea jacea	-	Wiesen-Flockenblume
Cirsium arvense	-	Acker-Kratzdistel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Epilobium montanum	-	Berg-Weidenröschen
Festuca arundinacea	-	Rohr-Schwingel
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Geum urbanum	-	Echte Nelkenwurz
Hypericum perforatum	-	Echtes Johanniskraut
Malus domestica	-	Garten-Apfel
Pinus sylvestris	-	Wald-Kiefer
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Garten-Birne
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Ranunculus repens	-	Kriechender Hahnenfuß
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rumex crispus	-	Krauser Ampfer
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Solidago canadensis	-	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	-	Rainfarn
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

## **Schrebergärten (brachliegend)**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	-	Roß-Kastanie
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Mahonia aquifolium	-	Gewöhnliche Mahonie
Malus domestica	-	Garten-Apfel
Picea abies	-	Gewöhnliche Fichte
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Garten-Birne

Quercus petraea  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
Solidago canadensis  
Syringa vulgaris  
Thuja spec.

- Trauben-Eiche
- Hunds-Rose
- Brombeere
- Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Kanadische Goldrute
- Gewöhnlicher Flieder
- Lebensbaum

### **Wiesenbrache**

Agrimonia eupatoria  
Alopecurus pratensis  
Arrhenatherum elatius  
Dactylis glomerata  
Galium mollugo  
Hypericum perforatum  
Prunus spinosa  
Rubus fruticosus  
Rumex acetosa  
Vicia sepium

- Gewöhnlicher Odermennig
- Wiesen-Fuchsschwanz
- Glatthafer
- Wiesen-Knäuelgras
- Wiesen-Labkraut
- Echtes Johanniskraut
- Schlehe
- Brombeere
- Wiesen-Sauerampfer
- Zaun-Wicke







# 52 "WILHELMSHÖHE"



## LEGENDE

— — — GRENZE GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN

## BIOTOPTYPEN

- |   |   |
|---|---|
|    | VERSIEGELTE FLÄCHE                        |
|    | TEILVERSIEGELTE FLÄCHE                    |
|    | RUDERALFLÄCHE                             |
|   | BAUMHECKEN                                |
|  | VERBRACHTE SCHREBERGÄRTEN                 |
|  | WIESENBRACHE MIT<br>AUFKOMMENDEN GEHÖLZEN |



# BILANZIERUNG BESTAND/ NEUPLANUNG

Die in nachfolgenden Tabellen aufgeführten Flächenbilanzierungen basieren auf dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen zur Auswertung von Flächenbilanztabellen nach B. MUSSLER. Er dient zur "überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung". Hierbei erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Folge der Bebauungsplanrealisierung nach einem Bewertungsverfahren, bei dem die Flächen je nach Nutzung, Belastung, Ausstattung des

Landschaftsraumes, des Arteninventares und Zustand der Flächen in einen Bewertungsrahmen von 0 (= versiegelte Flächen) bis 20 (= naturschutzgebietswürdig) eingeordnet werden.

Um die Strukturen des Bestandes mit den geplanten Maßnahmen vergleichen zu können, wird die Größe der unterschiedlich strukturierten Flächen ermittelt. Durch Multiplikation der Flächengrößen mit der "Wertzahl" (0 - 20) der Fläche und einer anschließenden Addition der Wertigkeiten der einzelnen Raumstrukturen ergibt sich ein Gesamtwert für das Plangebiet, der zur Erzielung des Ausgleichs bei der Neuplanung durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen erreicht bzw. überboten werden muss.

BIOOPTYPEN - BILANZIERUNG BESTAND	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<b>im Bereich des alten B-Planes:</b>			
- Fläche zum Anpflanzen	2.670	8	21.360
- Spielplatz	1.420	3	4.260
- öffentliche Grünfläche	1.860	3	5.580
<b>außerhalb des alten B-Planes:</b>			
- Wiesenbrache	2.650	6	15.900
- Baumhecken	5.000	11	55.000
- Schrebergärten	18.500	7	129.500
- Ruderalfläche	400	4	1.600
- versiegelte Fläche	6.600	0	0
- teilversiegelte Fläche	1.500	1	1.500
<b>SUMME</b>	<b>40.600</b>		<b>234.700</b>
BIOOPTYPEN - BILANZIERUNG NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<b>Versiegelte/teilversiegelte Fläche</b>			
- Verkehrsfläche	7.200	0	0
- überbaubare Fläche im Wohngebiet	11.240	0	0
- überbaubare Fläche (teilversiegelt, Stellplätze...)	5.620	1	5.620
- Versorgungsflächen	170	0	0
- Fußwege (teilversiegelt)	450	1	450
<b>Grünflächen</b>			
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Wohn- und Mischgebiet	11.240	6	67.440
- öffentliche Grünfläche (Kispi)	360	8	2.880
- öffentliche Grünflächen im Norden (Anpflanzung Laubbaumhochstämme)	1.250	8	10.000
- Fläche zum Anpflanzen im Osten	1.980	10	19.800
- private Grünfläche im Süden	1.090	5	5.450
<b>SUMME</b>	<b>40.600</b>		<b>111.640</b>

## BILANZIERUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

aufgewertet werden. Hierdurch kann ein ökologischer Ausgleich von 83 % erreicht werden.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Bilanzierung zu den externen Ausgleichsflächen basiert ebenfalls auf dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen nach MUSSLER.

Zum Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Flurstücken 92/1 und 94/1 (Flur 30, Gemarkung Wiebelskirchen) Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchzuführen. Die Flächen sind in extensives Grünland umzuwandeln. Daneben hat die Neuanpflanzung von Streuobst und die Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes zu erfolgen.

Durch oben genannte Maßnahmen können die externen Ausgleichsflächen um insgesamt 82.020 Punkte

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE PARZ. NR. 92/1 (FLUR 30, GEMARKUNG NEUNKIRCHEN)	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<b>BESTAND</b> Pferdekoppel und Wiesenbrache	7.470	4	29.880
<b>PLANUNG</b> Anpflanzung von 45-50 Obstbaumhochstämmen, extensive Grünlandnutzung	7.470	10	74.700
<b>ÖKOLOGISCHE AUFWERTUNG</b>			<b>44.820</b>
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE PARZ. NR. 94/1 (FLUR 30, GEMARKUNG NEUNKIRCHEN)	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<b>BESTAND</b> Pferdekoppel und Wiesenbrache	6.200	4	24.800
<b>PLANUNG</b> Anpflanzung von 12-15 Obstbaumhochstämmen, extensive Grünlandnutzung; Entwicklung eines 20 m breiten Waldrandes	6200	10	62.000
<b>ÖKOLOGISCHE AUFWERTUNG</b>			<b>37.200</b>

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt d. Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt d. Saarlandes vom 13.08.1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt d. Saarlandes 2001, S. 530),
- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (*BNatSchGNeuregG*) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I. S. 2331),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Bundesfernstraßengesetz (*FStrG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. April 1994 (BGBl. I, S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesfernstraßengesetzes (4. *FStrÄndG*) vom 18. Juni 1997 (BGBl. I, S. 145)
- das Saarländische Straßengesetz (*StrG*), Gesetz vom 17. Dezember 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1994 (Amtsblatt des Saarlandes S. 509) und vom 06.04.1995 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 418)



# ***HINWEISE***

## **BODENFUNDE**

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

## **WESTWALLANLAGE**

Im Planungsbereich „Wilhelmshöhe“ befindet sich noch eine ehemalige Westwallanlage.

# FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

### 1.1 Baugebiet WA und WA 2

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO  
siehe Plan

#### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nur im WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig

#### 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gilt nur WA)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Mischgebiet MI

#### 1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen

Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO  
siehe Plan

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

### 2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan, GRZ 0,4

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,

### 2.2 Vollgeschosse

siehe Plan, II Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, hier Firsthöhe

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
18 BauNVO,

Die max. zulässige Firsthöhe im Osten des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 10,30 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte festgelegt.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

## 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

## 4. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Westen des Plangebietes nur Einzelhäuser, im restlichen allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser. Westlich der Haupteinfahrt sind zusätzlich Reihenhäuser zulässig.

Im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden des Plangebietes wird zudem eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden, auf die nördliche Grundstücksgrenze darf gebaut werden.

## 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Hauptfirstrichtung

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist und wenn aufgrund der topographischen Gegebenheiten die festgesetzte Firstrichtung zu unzumutbarem baulichen Aufwand führen würde.

## 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Pro Gebäude im Reihenhause sind Flächen für 1 Stellplatz und pro Gebäude im Doppelhaus bzw. im Einzelhaus sind Flächen für 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.

## 7. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

siehe Plan,  
Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Einheiten beschränkt.

## 8. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB

siehe Plan,  

- Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bereich der Kuchenbergstraße als auch die inneren Erschließungsstraßen wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Der im nördlichen Plangebiet bestehende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldweg festgesetzt.
- Die separaten Fußwege im Plangebiet werden als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.
- Die Vermaßung der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 9. VERSORGUNGSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Trafostation der KEW

## 10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,  
hier: 10kV-Kabel der KEW  
Strassenbeleuchtungskabel der KEW  
10-kv-Kabel der SaarEnergie GmbH

## 11. ÖFFENTLICHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,  
Im Osten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt. Alle Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durchzuführen. Die im südlichen Plangebiet befindliche private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen.

## 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Fußwege sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder großflüchigem Pflaster zu befestigen.

Anlagewege auf dem Kinderspielfeld sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## 13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,  
hier:  
Geh- und Fahrrecht auf dem vorhandenen Fußweg im Westen des Plangebietes zugunsten der Anlieger gem. Planzeichnung  
Leitungsrecht zugunsten der KEW sowie der Saarenergie gem. Planzeichnung



## 14. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSG

siehe Plan,

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen:

- Pro Grundstück sind mindestens 1 Laubbaumhochstamm und 1 Obstbaumhochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, des Weiteren sind mindestens 10 einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
- Im nördlichen Plangebiet sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mind. 7 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
- Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind in einem mind. 5 m breiten Streifen standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Randbereiche sind mit einer mind. 2 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten, nicht giftigen Sträuchern einzugrünen. Zusätzlich sind mind. 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
- Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Stieleiche
Bergulme	Schlehe
Hundsrose	Salweide
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Eberesche	
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:

Hochstämme zur Pflanzung auf den Grundstücken:

(2 xv., o.B., STU 10-12 cm)

verpflanzte Sträucher: (3 Tr., 100-150 cm)

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### 13. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Zum Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen durchzuführen:

Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30, Parzelle 92/1, 0,75 ha:

Die Koppelweidenutzung im südlichen Teil der Fläche ist aufzugeben. Die gesamte Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu hat eine zweimalige Mahd im Jahr (nicht vor dem 15. Juni bzw. 15. September) mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Auf der Fläche sind 45-50 Obstbaumhochstämme (StU 10-12 cm) anzupflanzen. Der Abstand der zu pflanzenden Bäume zueinander darf 10 m nicht unterschreiten.

Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 30, Parzelle 94/1, 0,62 ha:

Am südöstlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter Waldrand zu entwickeln. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldmantels sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. Um einen strukturreichen Aufbau sowie ausgeglichene Konkurrenzverhältnisse zu gewährleisten, ist ein stufiger Aufbau der Pflanzungen anzustreben. Hierzu sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2.Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze (vgl. Pflanzliste). Entlang des Waldmantels ist ein 10 m breiter Streifen von der Nutzung auszusparen, um einen krautreichen Waldsaum zu entwickeln.

Pflanzliste Waldmantel (nordostexponiert):

Bäume 2. Ordnung:	Acer campestre (Feld-Ahorn)
	Carpinus betulus (Hainbuche)
	Prunus padus (Traubenkirsche)
führende Sträucher:	Corylus avellana (Hasel)
	Crataegus monogyna (Eingriff- liger Weißdorn)
begleit. Sträucher:	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Ligustrum vulgare (Gew. Liguster)
	Rhamnus frangula (Faulbaum)

Der restliche Teil der Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen. Hierzu hat eine zweimalige Mahd im Jahr (nicht vor dem 15. Juni bzw. 15. September) mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Die Koppelweidenutzung ist aufzugeben. Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 12-15 Obstbaumhochstämme (StU 10-12 cm) anzupflanzen. Der Abstand der zu pflanzenden Obstbaumhochstämme zueinander darf 10 m nicht unterschreiten.

## ***FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO***

### **Dachform, Dachneigung**

- Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer uneingeschränkt zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

### **Gebäudelänge**

- Die Gebäudelänge im Gebiet wird auf maximal 38 m begrenzt.

## ***NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB***

### **VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein ehemals genutzter Stollen ("Ziehwaldstollen"). Von Seiten des Oberbergamtes wird empfohlen, den Bereich nicht direkt zu bebauen oder vor der Durchführung der Maßnahmen die Standsicherheit mittels Gutachters untersuchen zu lassen.

## ***FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB***

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan



**GRZ 0,4**

**II**

**TH 10,30 m**



**O**

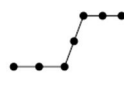
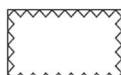
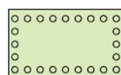
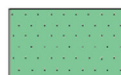
**a**



**2wo**



**FW**



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

MISCHGEBIET  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN,  
HIER: FIRSTHÖHE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

HAUSFORM :

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER  
NUR EINZELHAUSER  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN  
(§9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

FUSS - UND RADWEGE

FELDWIRTSCHAFTSWEG

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

HIER: UNTERIRDISCH: 10-KV-KABEL DER KEW  
STRASSENBELEUCHTUNGSKABEL DER KEW  
10-KV-KABEL DER SAARENERGIE GMBH

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN  
( § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)

HIER: TRAFOSTATION

GRÜNFLÄCHEN (**Ö** = ÖFFENTLICH, **P** = PRIVAT)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

SPIELPLATZ

MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (GR. FR.LTG. )ZU BELASTENDE  
FLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

MIT LEITUNGSRECHTEN (LTG) ZU BELASTENDE FLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG  
FREIZUHALTEN SIND; HIER: EHEMALIGER "ZIEHWALDSTOLLEN"  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN  
(§ 1 ABS. 4 UND § 16 ABS. 5 BAUNVO)

FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)