

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Im stillen Winkel
in Neunkirchen-Ludwigsthal

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 75 Zum stillen Winkel ist seit dem 24. Oktober 1969 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung wurde in der Zeit von 1979 bis 1982 durchgeführt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befand sich östlich der Straße Zum stillen Winkel eine Gärtnerei.

Die Betriebsfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet, in dem ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig sind, festgesetzt. Im Wege der Zwangsversteigerung wurde das Gesamtgelände von einer Bank erworben und der Stadt daraus eine Teilfläche von ca. 6.200 qm verkauft.

Mit der Änderung soll der zu erwerbende Teil als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. In die Planänderung soll auch die Fläche westlich der verlängerten Straße Am Reich und südlich der ehemaligen Gärtnerei einbezogen werden.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die ehemalige Gärtnereifläche liegt derzeit ungenutzt. Sie soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu wird anstelle des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes, mit ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben, ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Es können 14 Baustellen zusätzlich geschaffen werden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung an.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, 6600 Saarbrücken,
3. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, 6600 Saarbrücken,
4. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, 6682 Ottweiler,
5. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken,
6. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
7. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
8. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken,
9. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken,
10. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken
11. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
12. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken,
13. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler,
14. Kath. Pfarramt St. Martin, 6652 Bexbach,
15. Evangelische Kirchengemeinde, 6652 Bexbach,
16. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen,
17. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen,
18. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
19. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
20. Umlegungsstelle, im Hause,
21. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
22. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
23. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
24. Ortsrat des Stadtteiles Furpach-Ludwigsthal-Preußisch Kohlhof-Bayrisch Kohlhof, 6680 Neunkirchen,
25. Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken,
26. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken

6. Erschließung und Versorgung

Der Bereich der ehemaligen Gärtnerrei wird durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straße Im stillen Winkel und der geplanten Verlängerung der Straße Am Rech erschlossen. Die Verbindungsstraße soll durch Wahl des Querschnitts und durch Aufpflasterung als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden. Ebenso sollen zwei von der Straße Am Rech abzweigende Stichstraßen als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut werden. Östlich der Straße Am Rech ist ein Kinderspielfeld ausgewiesen. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in die städtische Kanalisation eingeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Die Bebauung ist auf ein Vollgeschoß begrenzt. Sie ist, angepaßt an die vorhandene Bebauung, als Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 500 und 750 qm, in Einzelfällen bis 1.100 qm.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken, den Bebauungsplan zu ändern und damit die Schaffung weiteren Wohnraumes zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde auf die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Wert gelegt. Dabei waren die öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Insbesondere galt es, das geplante Wohngebiet vor den störenden Auswirkungen der BAB A 8 zu schützen.

Deshalb wurde im Entwurf der Bebauungsplanänderung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Autobahn ein Lärmschutzwall ausgewiesen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte das Staatliche Straßenbauamt mit, daß für den Bereich Ludwigstahl und Fulpach Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB vorgesehen seien, so daß sich die Anlegung eines Lärmschutzwalles erübrige.

Sind die Lärmschutzanlagen entlang der Autobahn installiert, stellt der Lärmschutzwall lediglich einen "optischen Schutz" dar. Die erheblichen Kosten für seine Anlegung sind dann nicht mehr gerechtfertigt, zumal die Stadt allein Trägerin der Kosten ist, weil eine Umlegung der Kosten im Wege des Erschließungsbeitrages wegen Fehlens der notwendigen Erforderlichkeit scheitert.

Verkauf von Grundstücken und Bebauung im Änderungsbereich werden zeitlich auf den Bau der Lärmschutzanlagen abgestimmt. Nach Auskunft des Staatl. Straßenbauamtes kann bei Bereitstellung der Mittel die Errichtung der Lärmschutzanlagen im Jahre 1986 erwartet werden.

Des Weiteren wurde vom Ortsrat gebeten zu prüfen, ob es möglich ist, die geplante Straßenverbindung zwischen der Straße Im stillen Winkel und der Straße Am Rech zu unterbrechen, um Durchgangsverkehr unmöglich zu machen. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, daß einerseits die gewünschte Unterbrechung die beabsichtigte Verkehrsberuhigung begünstigen würde, andererseits ist zu bedenken, daß sich am Ende der Straße Im stillen Winkel der neue Standort des Feuerwehrgerätehauses befindet. Die Verwaltung hält es für dringend erforderlich, eine zweite Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus zu sichern, falls die derzeit einzige Zufahrt nicht benutzbar sein sollte. Die Ausweisung der geplanten Verbindungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit den damit verbundenen Einschränkungen, wie z.B. Nutzung der Straße durch Fußgänger in der ganzen Breite, Kinderspiel grundsätzlich erlaubt, Fahrzeuge müssen Schrittgeschwindigkeit fahren, Fußgänger dürfen durch die Fahrzeuge nicht behindert werden usw., führt erfahrungsgemäß dazu, daß kaum Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Die durchgehende Verbindung wird daher beibehalten.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die erforderliche Erschließung belaufen sich auf ca. 320.000,- DM. Die Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet erhöhen sich um diesen Betrag. Zu diesen Kosten werden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen erhoben (Beteiligungsverhältnis: 90 % Grundstückseigentümer, 10 % Stadt).

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bebauung der Grundstücke soll kurzfristig ermöglicht werden.

hike
(Neuber)

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75
Zum stillen Winkel in Neunkirchen-Ludwigsthal

1. Entwicklung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel

Der Bebauungsplan Zum stillen Winkel wurde von der Gemeinde Bexbach am 25.2.1969 als Satzung beschlossen. Er trat nach seiner Genehmigung am 25. Juni 1969 am 24. Oktober 1969 in Kraft.

Nach der Gebietsreform am 1.1.1974 war eine Änderung erforderlich, um die Bebauungspläne Kuhfeld und Zum stillen Winkel aufeinander abzustimmen und darüberhinaus den südlichen Teil des Bebauungsplanes Kuhfeld durch eine Verbindungsstraße an den Stadtteil Ludwigsthal anzuschließen.

Der von der Gemeinde Bexbach erstellte Bebauungsplan sah entlang der ehemaligen Bundesstraße 10 überbaubare Grundstücksflächen im Abstand von teilweise weniger als 20 Metern vor. Zwischenzeitlich wurde die Bundesstraße 10 am 1.1.1971 zur Autobahn 8 aufgestuft. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten im Abstand bis zu 40 Metern grundsätzlich verboten. Der rechtsverbindliche Plan Zum stillen Winkel ließe jedoch eine Bebauung innerhalb dieses Abstandes zu, da die Bundesstraße 10 erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel aufgestuft wurde. Die Bebauung innerhalb dieses Abstandes würde jedoch trotz des Baues von aktiven und passiven Lärmschutzeinrichtungen immer noch zu nicht vertretbaren Belastungen führen.

Die Kreisstadt Neunkirchen war deshalb der Auffassung, daß der Abstand der geplanten Gebäude zur Bundesautobahn 8 so gewählt werden sollte, daß in Verbindung mit der Errichtung eines Lärmschutzwalles die im Wohngebiet Zum stillen Winkel auftretenden Lärmwerte die in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschreiten.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel soll vorrangig die Einhaltung der im Reinen Wohngebiet höchstzulässigen Lärmimmissionen ermöglicht werden. Zu diesem Zwecke wird mit der 2. Änderung der Abstand zwischen der Autobahn 8 und der geplanten Wohnbebauung auf mindestens 100 Meter ausgedehnt und ein Lärmschutzwall von 3,00 m Höhe ausgewiesen.

Gleichzeitig wird im westlichen Teil des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

3. Erweiterung des Geltungsbereiches

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel geht eine Erweiterung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einher, mit der ein erforderlicher Lärmschutzwall und eine Fläche für einen Kinderspielplatz in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches wird wie folgt beschrieben: Beginnend am nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Gemarkung Kohlhof, Flur 3, Nr. 8/23 in südlicher Richtung entlang den westlichen Grenzen der Flurstücke 8/23, 8/24 und 8/25 bis zum südwestlichen Eckpunkt des zuletzt genannten Flurstückes. Von hier aus in westlicher Richtung in gerader Linie die Flurstücke 7/18, 7/16, 6/16, 6/4, 5/6, 5/3, 4/11, 4/8 und 4/5 überquerend bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 3080. Von hier aus in östlicher Richtung entlang den nördlichen Grenzen der Flurstücke 4/5, 4/8, 4/11, 5/3, 5/6, 6/4, 6/16, 7/16 und 7/18 bis zum Ausgangspunkt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum stillen Winkel gehört:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, 6600 Saarbrücken,
2. Forstamt Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
3. Minister des Innern, Abt. E, 6600 Saarbrücken,
4. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung,

- 6600 Saarbrücken,
5. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde - 6600 Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler,
 6. Kreisbeauftragter für Naturschutz, 6682 Ottweiler,
 7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken,
 8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
 9. Handwerkskammer des Saarlandes, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken,
 10. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken,
 11. Bundesbahndirektion, 6600 Saarbrücken,
 12. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken,
 13. VSE, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken,
 14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, 6600 Saarbrücken,
 15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
 16. Oberbergamt, 6600 Saarbrücken,
 17. Staatl. Straßenbauamt, 6600 Saarbrücken,
 18. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler,
 19. Bischöfliches Generalvikariat, 5500 Trier,
 20. Evgl. Kirchengemeinde Homburg, 6650 Homburg,
 21. Kommunale Energie- und Wasserversorgungs AG, 6680 Neunkirchen,
 22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen,
 23. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen,
 24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
 25. Umlegungsstelle, im Hause,
 26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken,
 27. RWE-Hauptverwaltung Abt. EL - , 4300 Essen,
 28. Staatl. Konservatoramt, 6600 Saarbrücken,
 29. Geologisches Landesamt, 6600 Saarbrücken,
 30. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken,
 31. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken,
 32. Ortsrat für die Stadtteile Furpach-Ludwigsthal-Kohlhof-bayr. Kohlhof, Herrn Arno Spengler, 6680 Neunkirchen-Furpach,

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum stillen Winkel in einer Bürgerversammlung im Stadtteil Ludwigsthal erläutert und anschließend auf die Dauer von 14 Tagen beim Amt für Stadtentwicklung ausgelegt und Gelegenheit zur Darlegung und Erörterung der Planung gegeben.

5. Erschließung und Versorgung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Zum stillen Winkel wurde die Erschließung durch die Einhaltung eines 100-Meter-Abstandes zwischen Autobahn 8 und Wohnbebauung im westlichen Teil erheblich reduziert. Die übrige Erschließung wurde beibehalten. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gewährleistet. Die schadlose Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt.

6. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend geändert, daß nunmehr nur noch ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude zulässig sind. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Hochhausbebauung entfällt. Durch die Vergrößerung der Abstandsfläche zur Autobahn 8 entfallen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes 10 Doppel- bzw. Einzelhäuser und 15 Reihenhäuser.

7. Abwägung öffentlicher und privater Belange bei der Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Überlegung, den Bebauungsplan zu ändern, wurde davon ausgegangen, daß die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mögliche wohnbauliche Nutzung im Abstand von 20 Metern zur Autobahn 8 zu unzumutbaren und gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen führen würde. Aus diesem Grunde wurde die Bebauung bis zu einem Abstand von 100 Metern zurückgenommen und darüberhinaus bei den am stärksten belasteten Bereichen ein Lärmschutzwall von 3,00 Metern Höhe vorgesehen. Bei Abwägung mit der möglichen wohnbaulichen Nutzung der neuen Abstandsfläche zur Autobahn war den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Vorrang einzuräumen.

Aus den gleichen Erwägungen heraus wurde die Gemeinbedarfsfläche innerhalb der Abstandsfläche zur Autobahn ausgewiesen. Um das Reine Wohngebiet nicht mit dem zusätzlichen Verkehr zu belasten, wurde die Gemeinbedarfsfläche an den südwestlichen Rand des Neubaugebietes verlegt.

8. Kosten

Durch die Anlegung des Lärmschutzwalles entstehen Kosten von ca. 100.000,-- DM. Die Kosten für die Anlegung des Lärmschutzwalles gehören zum erschließungsbeitragsfähigen Aufwand, der entsprechend dem Beteiligungsverhältnis der Erschließungsbeitrags-satzung verteilt wird.

9. Folgeverfahren

Wegen des Zuschnitts der Grundstücke in dem noch nicht bebauten Teil des Planbereiches und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Neuordnung der Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75
Zum stillen Winkel in Neunkirchen-Ludwigsthal

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 75 Zum stillen Winkel ist seit dem 24.10.1969 rechtsverbindlich. Bisher wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Am 20.04.1988 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die Durchführung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel beschlossen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist zwischen der Straße Im stillen Winkel und der vorhandenen Bebauung entlang der Furpacher Straße ein bisher noch unbebautes Reines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet ist eingeschossige, verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern festgesetzt. Daran schließen sich Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Einrichtungen und die Feuerwehr an.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist mittlerweile bebaut.

Die Kath. Kirchengemeinde Bexbach hat zwischenzeitlich mitgeteilt, daß an der Ausweisung einer Fläche für kirchliche Einrichtungen im genannten Bereich kein Interesse mehr bestünde.

Ebenso kann mit der Verwirklichung der im Plan festgesetzten Doppelhausbebauung nicht mehr gerechnet werden, da die Nachfrage eindeutig auf Einzelhäuser gerichtet ist.

Mit der vorliegenden Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im ausgewiesenen Reinen Wohngebiet unter Hinzuziehung der ungenutzten bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtungen) ausgewiesenen Fläche, Einzelhäuser errichten zu können.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

4. Anhörung der Träger Öffentlicher Belange

Folgende Träger Öffentlicher Belange wurden zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Kommunalen Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken
2. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
3. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
4. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
5. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen
6. Bischöfliches Ordinariat, Speyer
7. Evgl. Kirchengemeinde, Bexbach
8. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
9. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
10. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
11. Oberpostdirektion, Saarbrücken
12. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
13. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
14. Minister für Umwelt, Saarbrücken
15. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
16. Polizeirevier, Neunkirchen
17. Umlegungsstelle, im Hause

5. Bauliche Nutzung

Die Festsetzung WR (Reines Wohngebiet) wird auf die ungenutzte, bisher ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen ausgedehnt. Anstelle Doppelhausbebauung ist nunmehr Einzelhausbebauung zulässig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt unverändert auf ein Geschöß beschränkt.

6. Erschließung und Versorgung

In dem von der Änderung betroffenen Bereich ist eine Haupteerschließungsstraße vorhanden, von der die angrenzenden Baugrundstücke erschlossen sind.

Die hinterliegenden Grundstücke werden über als Stichwege anzulegende Wohnwege erschlossen, die zu gegebener Zeit ausgebaut werden. Ebenso werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen zu gegebener Zeit an die Grundstücke herangeführt.

7. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Der Änderungsbereich liegt, wie weitere bebaute und unbebaute Teile der Ortslage Ludwigsthal, im Einwirkungsbereich der von der BAB 8 ausgehenden Lärmemissionen, in dem der Lärmwirkungspegel über den in Wohngebieten zulässigen Werten liegt. Dieses Problem steht schon seit längerem an, denn bereits im Jahre 1984 hat das Staatliche Straßenbauamt in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Zum stillen Winkel mitgeteilt, daß beabsichtigt sei, entlang der Ortslagen Furpach, Ludwigsthal und Kohlhof beiderseits der BAB 8 Lärmschutzanlagen zu errichten. Ein Teil dieser Anlagen ist im Bereich Kohlhof bereits errichtet. Für den Rest der Trasse bis zum Birkenweg im Stadtteil Furpach wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach Auskunft der zuständigen Fachabteilung des Staatlichen Straßenbauamtes ist bis Ende des Jahres 1989 mit dem Planfeststellungsbeschluß zu rechnen, so daß im kommenden Jahr der weitere Ausbau der Lärmschutzanlage durchgeführt werden könnte.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden die Lärmpegel an den betroffenen Gebäuden und in den Freiräumen derart reduziert, daß die Richtlinien des Bundesministers für Verkehr für den Verkehrslärmschutz an Straßen in der Baulast des Bundes erfüllt werden.

In den Fällen, in denen noch Grenzwertüberschreitungen auftreten, vorwiegend in Obergeschossen von Gebäuden, werden passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

8. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Planänderung nicht.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse erforderlich.


(Neuber)

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum Stillen Winkel in
Neunkirchen-Ludwigsthal

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 75 Zum Stillen Winkel ist seit dem 24.10.1969 rechtsverbindlich. Seither wurde der Plan viermal geändert. Die zuletzt durchgeführte Änderung trat am 15.01.1990 in Kraft.

In seiner Sitzung am 19.02.1997 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen die Durchführung einer weiteren, der nunmehr 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Anlaß für die Planänderung

Die seinerzeit für den noch unbebauten Ostteil des Plangebietes gewählte Erschließungskonzeption hat sich als problematisch erwiesen. Eine Überprüfung hinsichtlich der topographischen Verhältnisse hat ergeben, daß zwei geplante Stichstraßen wegen ihres Verlaufes - rechtwinklig gegen den Hang - Steigungen bis zu einer Größenordnung von 12 % erreichen würden.

Derart große Steigungen sollten aber vermieden werden, insbesondere auch wegen des bei der Kreisstadt Neunkirchen praktizierten eingeschränkten Winterdienstes.

Zudem hat sich gezeigt, daß die seinerzeit geplanten Fahrbahnquerschnitte mit 7,00 m Breite nach heutigen Maßstäben für reine Anliegerstraßen als überdimensioniert anzusehen sind und darüber hinaus vermeidbare Kosten verursachen würden.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisstadt Neunkirchen auf der Grundlage einer neuen Geländeaufnahme eine Überplanung des Erschließungssystems vorgenommen.

Ein weiterer Anlaß zur Planänderung ergibt sich aus einer bei der Realisierung des vorangegangenen Bauabschnittes vollzogenen Nutzungsänderung, bei der eine bisher festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) dem Wohngebiet zugeschlagen wurde. Die Änderung soll nunmehr in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, seine Umgrenzung wird wie folgt (im Uhrzeigersinn) beschrieben:

Beginnend an der Nordostecke (Ausgangspunkt) des Flurstückes Gemarkung Kohlhof, Flur 7 , Flurstücksnummer 3032/11 verläuft die Grenze des Änderungsbereiches in Südrichtung entlang der Ostgrenzen vorgenannten Flurstückes und des Flurstückes Nr. 3031/10 bis zu dessen Südostecke. Hier knickt die Grenze ab und verläuft weiter in nordwestlicher Richtung entlang der Südgrenzen der Flurstücke Nrn. 3031/10 und 3032/11 bis zu dessen Südwestecke. Am letztgenannten Punkt schwenkt die Änderungsgrenze in Südrichtung und verläuft weiter entlang der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 3032/9 bis zu dessen Südostecke, schwenkt nunmehr in Südwestrichtung und verläuft weiter entlang der Südgrenzen der Flurstücke Nrn. 3032/9, 3033, 3033/2, 3036, 3036/2, 3037, 3037/4, 3037/5 und 3080/42 bis zu dessen südlichstem Eckpunkt. Die Grenze schwenkt nunmehr in nordwestliche und nördliche Richtung entlang der Südwestgrenzen des zuletzt genannten Flurstückes und des Flurstückes Nr. 3080/51 sowie dessen Westgrenze bis zu dessen Nordwestecke.

Von hier aus verläuft die Grenze weiter in Ostrichtung entlang der Nordgrenze des vorgenannten Flurstückes und dann weiter in Richtung Norden bis zu dessen Nordecke. Hier schwenkt die Änderungsbereichsgrenze in nordwestliche Richtung und verläuft entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 3049 und 3049/2 bis zur Südostecke des Flurstückes Nr. 3080/57. Die Grenze verläuft nunmehr in West- und Nordrichtung entlang der Süd- und der Westgrenze des zuletzt genannten Flurstückes sowie der Westgrenze des Flurstückes Nr. 3079/94 bis zu dessen nördlichem Eckpunkt. Von hier aus verläuft die Grenze des Änderungsbereiches weiter in nordwestlicher Richtung entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 3051/2 und 3052/11 bis zu dessen Nordwestecke, schwenkt dann in Westrichtung und verläuft entlang der Südgrenzen des Flurstückes Nr. 3079/95 bis zu dessen Südwestecke. Die Grenze verläuft nunmehr in Nordrichtung entlang der Westgrenze des vorgenannten Flurstückes, schwenkt in Richtung Westen entlang der Südgrenze des Flurstückes Nr. 3078/65 (Straße Im Flur) auf eine Länge von 36,00 m. Hier knickt die Grenze rechtwinklig in Richtung Norden ab, durchquert das Flurstück Nr. 3078/65 und verläuft bis zur Südostecke des Flurstückes Nr. 3078/75, dann weiter entlang der Ostgrenze vorgenannten Flurstückes und in geradliniger Verlängerung die Flurstücke Nrn. 3071/3 und 3070/8 durchquerend bis zum Schnitt mit dessen Nordgrenze. Vom letztgenannten Schnittpunkt verläuft die Grenze des Änderungsbereiches in östlicher Richtung entlang der Nordgrenzen der Flurstücke Nrn. 3070/8 und 3070/9 sowie dessen Ostgrenze bis zum Schnitt mit der Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 3052/6, von hier aus weiter in Richtung Osten entlang der Nordgrenzen der Flurstücke Nrn. 3052/6, 3052, 3052/4, 3052/12, 3051/1, 3051/2, 3050, 3049/2, 3049, 3048, 3047/2, 3047, 3046 und 3045/2 auf eine Länge von 4,00 m. Von hier aus verläuft die Grenze weiter in geradliniger Verlängerung die Flurstücke Nrn. 3043/8, 3042, 3040, 3038, 3035, 3034/2, 3034, 3062/6 und 3032/5 durchquerend bis zum Ausgangspunkt. Zum Änderungsbereich gehört zudem noch das Flurstück Nr. 3080/48 (an der Straße Am Rech).

4. Bauliche Nutzung und planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisher geltende Festsetzung von Reinen Wohngebieten bleibt unverändert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) ist auf 1 - 2 VG je nach den topographischen Gegebenheiten festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 bleibt ebenfalls unverändert. Die Geschoßflächenzahl GFZ ist auf 0,4 bei 1 VG und 0,8 bei 2 VG festgesetzt.

Darüber hinaus ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohneinheiten festgelegt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt, die auf das neu konzipierte Erschließungssystem abgestimmt sind.

Die Grundstücksfläche für den geplanten Spielplatz Am Rech ist nicht mehr als Grünfläche ausgewiesen, sondern dem dort festgesetzten Reinen Wohngebiet zugeordnet.

5. Erschließung

Im noch unbebauten Plangebiet (Änderungsbereich) wurde das Erschließungssystem neu konzipiert. Die durchgehende Haupteerschließungsstraße Im Flur bleibt zwar erhalten, wurde aber in ihrer Lage näher der Topographie angepaßt. Auf die ursprünglich hangseits an die Haupteerschließungsstraße angebundenen beiden Stichstraßen wurde verzichtet. Stattdessen wurde an die Straße Matzenhügel eine neue Erschließungsstraße angebunden, die das höherliegende Gelände des Plangebietes erschließen soll.

Durch die Umplanung konnten die problematischen Straßensteigungen von 12 % auf max. 7 % reduziert werden. Darüber hinaus wurde der Querschnitt der Nebenerschließungsstraße auf lediglich 5,50 m festgesetzt.

6. Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altablagerungen bekannt.

7. Ziel der Planänderung

Im wesentlichen wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, die Erschließungsqualität in dem in Rede stehenden Wohngebiet zu verbessern und gleichzeitig den Erschließungsaufwand zu minimieren.

8. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen und insbesondere dann in den Abwägungsprozeß gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen, wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für solche Eingriffe sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Allerdings ist gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, im vorliegenden Fall dem 5. Änderungsverfahren, zulässig waren.

Der Bebauungsplan Nr. 75 Zum Stillen Winkel in Neunkirchen-Ludwigsthal ist bereits seit dem 24.10.1969 rechtsverbindlich, d.h., bereits damals wurde über die bauliche Nutzung des Geländes entschieden und deren Zulässigkeit rechtsverbindlich festgesetzt. Von daher muß im Rahmen der vorläufigen Änderung nicht nochmals über einen Eingriffsausgleich entschieden werden.

9. Abwägung

Nach den im § 1 BauGB formulierten Grundsätzen und Aufgaben der Bauleitplanung sind eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen dargestellten Funktionsteilung im Stadtgebiet kommt dem Stadtteil Ludwigsthal Priorität im Bereich der Wohnnutzung zu. Von daher ist den Belangen der Wohnbevölkerung und deren Bedürfnissen Vorrang einzuräumen.

Der Stadtteil Ludwigsthal ist gekennzeichnet von den typischen Siedlungsstrukturen eines Wohnortes außerhalb des verdichteten städtischen Raumes. Die Wohneinheitendichte ist hier deutlich geringer als in innerstädtischen Wohngebieten oder Stadtrandwohngebieten.

Die Freiraumanteile sind in Ludwigsthal recht groß, das Verkehrsaufkommen in den Wohngebieten wegen der geringeren Wohnungsdichte weniger stark und somit auch weniger störend.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtteil Ludwigsthal inzwischen zu einer von der Bevölkerung besonders bevorzugten Wohnlage entwickelt.

Um die erläuterten Siedlungsstrukturen zu erhalten, wurde im vorliegenden Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 3 WE festgesetzt und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Ein weiteres wesentliches Bedürfnis der Wohnbevölkerung ist u.a. auch eine sinnvoll geplante und vor allem Dingen kostensparende Erschließung.

Mit der vorliegenden Änderung des Erschließungskonzeptes konnte dem Anspruch Rechnung getragen werden. Eine weitergehende Minimierung des Erschließungsaufwandes ist durch den Wegfall eines der beiden bisher ausgewiesenen Spielplätze gegeben.

Der Wegfall eines geplanten Kinderspielplatzes berührt die Belange der Wohnbevölkerung, insbesondere der Kinder des in Rede stehenden Wohngebietes und ist von daher ein bedeutsamer Fakt, der in die Abwägung einzustellen ist.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder und das sich aus dem Gebiet ergebende Angebot gegenübergestellt. Dabei war insbesondere zu berücksichtigen, daß das Baugebiet als Reines Wohngebiet mit vorwiegend Einzelhausbebauung festgesetzt ist und von daher über einen sehr großen Anteil an privaten Freiflächen (Hausgärten) verfügt.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß Kleinkinder in solchen Wohngebieten vorwiegend auf dem elterlichen Grundstück bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft unter ständiger Aufsicht spielen. Von daher reicht es aus, wenn in einem in sich abgerundeten Baugebiet, wie das beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist, ein genügend großer Spielplatz eingerichtet wird. Für den im Plangebiet verbleibenden Spielplatz steht eine Fläche von ca. 1.250 qm zur Verfügung, die im übrigen nicht an eine öffentliche Verkehrsstraße sondern lediglich an zwei Fußwege angebunden ist. Dies bietet den Vorteil, daß Kleinkinder beim Verlassen des Platzes nicht unmittelbar auf eine Fahrstraße gelangen können. Beim bisher an der Straße Am Rech gelegenen Platz wäre dies aber der Fall gewesen.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist die Kreisstadt Neunkirchen der Auffassung, daß sie durch Wegnahme des in Rede stehenden Spielplatzes die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Kinder nicht beeinträchtigt.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Realisierung der Planung sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die weiterhin ausgewiesene Spielplatzfläche befindet sich in städtischem Eigentum.

11. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gebiet der vorliegenden Planänderung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Zum Stillen Winkel ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 75 1.Änderung

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

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1. | Geltungsbereich | | siehe Plan |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | | |
| 2.1 | Baugebiet | | siehe Plan |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | | |
| 3.1 | Zahl der Vollgeschosse | | siehe Plan |
| 3.2 | Grundflächenzahl | GRZ | siehe Plan |
| 3.3 | Geschoßflächenzahl | GFZ | siehe Plan |
| 3.4 | Baumassenzahl | | entfällt |
| 4. | Bauweise | | offene |
| 5. | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen | | siehe Plan |
| 6. | Stellung der baulichen Anlagen | | siehe Plan |
| 7. | Mindestgröße der Baugrundstücke | | 200 qm |
| 8. | Höhenlage der baulichen Anlagen | | n. örtl. Einweisung |
| 9. | Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
| 10. | Flächen für nicht überdachte Stellplätze, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken | | innerhalb der überbaubaren Grundstücksfl. |
| 11. | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf | | entfällt |
| 12. | Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen | | entfällt |
| 13. | Baugrundstücke für besondere baul. Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe , insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind | | entfällt |

14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20.	Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	entfällt
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	entfällt
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereiches aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26.	Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
28.	Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

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

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 75, 2.Ä. 2. Verf.

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

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Reines Wohngebiet (WR)
	Es gilt die BNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)	
2.1.1	zulässige Anlagen	gem. § 3, Abs. 2 BauNVO
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl	siehe Plan
3.3	Geschoßflächenzahl	siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	entfällt
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Bauweise	siehe Plan
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
7.	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
8.	Mindestgröße der Baugrundstücke	450 qm
9.	Mindestbreite der Baugrundstücke	18,00 m
10.	Mindesttiefe der Baugrundstücke	20.00 m
11.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
11.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	entfällt
11.2	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan u. innerh. der Grundstücksflächen
11.3	Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	innerhalb der Grundstücksflächen

12.	Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone , Mitte Haus bis o. k. Erdgeschoßfußboden	siehe Straßenprojekt
13.	Flächen für den Gemeinbedarf	siehe Plan
14.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden	entfällt
16.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen- gruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17.	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
19.	Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
20	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen, sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	gem. Straßenprojekt
21	Versorgungsflächen	entfällt
22.	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	entfällt
23.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	entfällt
24.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel , Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan

25.	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
26.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	siehe Plan
28.	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
29.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
30.	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche	entfällt
31.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	entfällt
32.	Gebiete, in denen bestimmte, die Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	entfällt
33.	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	entfällt
34.	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangbiet oder Teile davon, mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen	entfällt
	a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
	b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer	entfällt
35.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

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

Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL. S. 514)
entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen mit tagesnahem Abbau (0-30 m) oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

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

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 BauGB (3.ÄNDERUNG)

2. Änderung,
2. Verfahren

GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 1 ART u. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1.1.1 BAUGEBIET

ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.2.2 GRZ 1 GESCHOSS = 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

1.2.3 GFZ 1 GESCHOSS = 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

WR

I

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

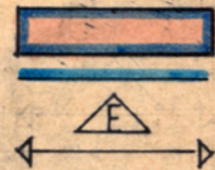
ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

FIRSTRICHTUNG



ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSÄTZE 1 und 7 des BUNDESBAUGESETZES.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Baugebiet
Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
 - 2.1.1 zulässige Anlagen
 - 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 3.2 Grundflächenzahl
 - 3.3 Geschosflächenzahl
 - 3.4 Baumassenzahl
 - 3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen
4. Bauweise
5. Überbaubare Grundstücksflächen
6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
7. Stellung der baulichen Anlagen
8. Mindestgröße der Baugrundstücke
9. Mindestbreite der Baugrundstücke
10. Mindestdiefe der Baugrundstücke
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind
 - 11.1 Spiel-Freizeit- und Erholungsflächen
 - 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
 - 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke
12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden)
13. Flächen für den Gemeinbedarf
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen
15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden
16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
17. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind
18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
20. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
21. Versorgungsflächen
22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

SIEHE PLAN

- 1) WR - REINES WOHNGEBIET
- 2) WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET

- 1) GEMÄSS § 3 ABS. 2
- 2) GEMÄSS § 4 ABS. 2

- 1) KEINE
- 2) GEMÄSS § 4 ABS. 3 GARTENBAUBETRIEBE

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

450.00 m²

15.00 m

22.00 m

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN, SOWIE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

SIEHE PLAN, SOWIE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

SIEHE PLAN, SOWIE STRASSENPROJEKT

SIEHE PLAN

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| 23. | Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen | ENTFÄLLT |
| 24. | Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe | SIEHE PLAN |
| 25. | Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | ENTFÄLLT |
| 26. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | SIEHE PLAN |
| 27. | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft | SIEHE PLAN |
| 28. | Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- u. Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln u. dergl. | ENTFÄLLT |
| 29. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | ENTFÄLLT |
| 30. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen | SIEHE PLAN |
| 31. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | SIEHE PLAN |
| 32. | Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen | ENTFÄLLT |
| 33. | Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen | SIEHE PLAN |
| 34. | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen
a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | ENTFÄLLT
ENTFÄLLT |
| 35. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | ENTFÄLLT |

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 4 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

Über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | ENTFÄLLT |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind | ENTFÄLLT |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | ENTFÄLLT |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

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

- | | |
|----|----------|
| 1. | ENTFÄLLT |
| 2. | |
| 3. | |

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. §9 ABS.1 u.5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH

ZU 2 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET
ALLGEMES WOHNGEBIET

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ - WR u. WA = 0,4 = 1 u. 2 GESCH.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ - WR u. WA = 0,5 = 1 GESCH.
0,8 = 2 GESCH.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ZWINGEND
ALS HÖCHSTGRENZE

NUTZUNGSSCHEMA

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFL. ZAHN
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE - o. GESCHLOSSENE - g

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- u. DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

WR
WA

GRZ

GFZ

II

II

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

11.2 FLÄCHEN FÜR ÜBERDÄCHTE STELLPLÄTZE
U. GARAGEN

ZU 13 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

GARAGEN

FEUERWEHR

ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PARKFLÄCHEN

ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN

TRAFOSTATION

ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

HAUPTABWASSERKANAL

ZU 24 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRUNFLÄCHEN

SPIELPLATZ

ZU 27 FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

LANDWIRTSCHAFT

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

LEITUNGSRECHTE

ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINCHAFTSANLAGEN

GEMEINCHAFTSGARAGEN

ZU 33 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZ- FLÄCHEN

SONSTIGE:

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

BESTEHENDE GEBÄUDE

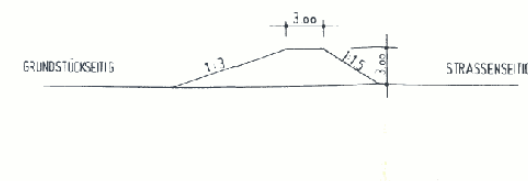
HAUSNUMMER

ERGÄNZUNG DER PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ZU 1 ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

ZU 26 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN LÄRMSCHUTZWALL

SNITT DURCH LÄRMSCHUTZWALL MST. 1:250



Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 75, 4.Änderung

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)

siehe Plan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetze

- | | | |
|-------|--|-------------------------|
| 1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| 1.1.1 | Baugebiet | Reines Wohngebiet |
| | Es gilt die BauNVO vom 19.12.1986 | |
| 1.1.2 | zulässige Anlagen | gem. § 3, Abs. 2 BauNVO |
| 1.1.3 | ausnahmsweise zulässige Anlagen | keine |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | siehe Plan |
| 1.2.1 | Zahl der Vollgeschosse | siehe Plan |
| 1.2.2 | Grundflächenzahl | siehe Plan |
| 1.2.3 | Geschoßflächenzahl | siehe Plan |
| 1.2.4 | Baumassenzahl | entfällt |
| 1.2.5 | Grundflächen der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 2. | Bauweise | siehe Plan |
| 2.1 | Überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 2.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | siehe Plan |
| 2.3 | Stellung der baulichen Anlagen | siehe Plan |
| 3. | Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke | siehe Plan |
| 3.1 | Mindestgröße | 500 qm |
| 3.2 | Mindestbreite | 15.00 m |
| 3.3 | Mindesttiefe | 30.00 m |
| 3.4 | Höchstgröße | 800 qm |
| 3.5 | Höchstbreite | 30.00 m |
| 3.6 | Höchsttiefe | 36.00 m |
| 4. | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind | entfällt |
| 4.1 | Spiel- Freizeit und Erholungsflächen | entfällt |
| 4.2 | Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | entfällt |
| 5. | Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen | entfällt |
| 6. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | entfällt |

7.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen	entfällt
8.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.	Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
10.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
11.	Verkehrsflächen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
12.	Versorgungsflächen	entfällt
13.	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	entfällt
14.	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen	entfällt
15.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
16.	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
17.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
18.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	entfällt
19.	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
20.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	entfällt

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 21. | Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche | entfällt |
| 22. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen. Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | entfällt |
| 23. | Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen | entfällt |
| 24. | Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | entfällt |
| 25. | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen | entfällt |
| | A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | entfällt |
| | B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. | entfällt |
| 26. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | entfällt |
| 27 | Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB | nach örtl. Einweisung |

Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der Landesbauordnung für das Saarland von 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03. 1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 113 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

entfällt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
 - 1.1.1 Baugebiete
§ 1 Abs. 3 BauNVO
 - * WR, Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO
 - siehe Plan
 - 1.1.2 Zulässige Anlagen
§ 1 Abs. 3 BauNVO
 - * Wohngebäude
 - 1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - * Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der BPlÄnd. und somit nicht zulässig
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO
 - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
§ 16 Abs. 2 BauNVO
 - * I/II als Höchstgrenze
 - siehe Plan
 - 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ
§ 16 Abs. 2 BauNVO
§§ 17 u. 19 BauNVO
 - * 0,4 als Höchstgrenze
Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind Überschreitungen unzulässig
 - siehe Plan
 - 1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ
§ 16 Abs. 2 BauNVO
§§ 17 u. 20 BauNVO
 - * 0,5 bei 1 VG als Höchstgrenze
0,8 bei 2 VG als Höchstgrenze
 - siehe Plan
2. Bauweise
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - * offen
gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
 - * Einzelhäuser
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - siehe Plan

- | | |
|---|---|
| <p>3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> | <p>Baugrenzen
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> | <p>Hauptfährtrichtung
gem. § 23 Abs. 1 BauNVO</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>5. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> | <p>gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> | <p>* Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig</p> |
| <p>7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> | <p>1. HAUPTerschließungsstraße
2. Verkehrsberuhigter Bereich
3. Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öff.)</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>8. Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> | <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>siehe Plan</p> |
| <p>9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | <p>* Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 SNG sind alle nicht bebauten Flächen einzugrünen. Darüber hinaus sind je Baugrundstück ein standortgerechter Hochstamm, StU 12 - 14 cm und 3 Sträucher zu pflanzen.
Wiesenflächen sind mit Landschaftsrassen einzusäen.
Bäume und Sträucher sind nach der dem Bebauungsplan beige-fügten Pflanzliste auszuwählen.
Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern umzusetzen.
Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Freisitze sind in wasserdurch-lässigem Ausbau herzustellen.</p> <p>siehe Plan</p> |

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuß

In öffentlichen und privaten Grünflächen:

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Vogelbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Coryllus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum Vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

5. Klettergewächse

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis cingnetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Lyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Planzeichenerläuterung (5. Änderung)

zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB



Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

I ; II
0,4
0,5 ; 0,8

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl



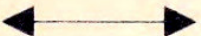
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



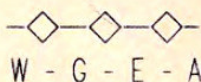
Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



Öffentliche Parkfläche



Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

unterirdisch: Wasser W
Gas G
Strom E
Abwasser A



Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen

- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214)
- * **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)
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- * **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- * **der ' 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt vom 08. August 1994, S. 1078), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1381 zur Kommunalisierung unterer Landesbehörden (KomLbG) vom 27. November 1996 (Amtsblatt vom 09.12.1996, S. 1313)
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458) 1993, S. 482).
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Be-
richtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- * **das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- * **das Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989 (Amtsblatt S. 1641), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1402 vom 26. November 1997 (Amtsblatt 3/98, S. 45)
- * **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 Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)