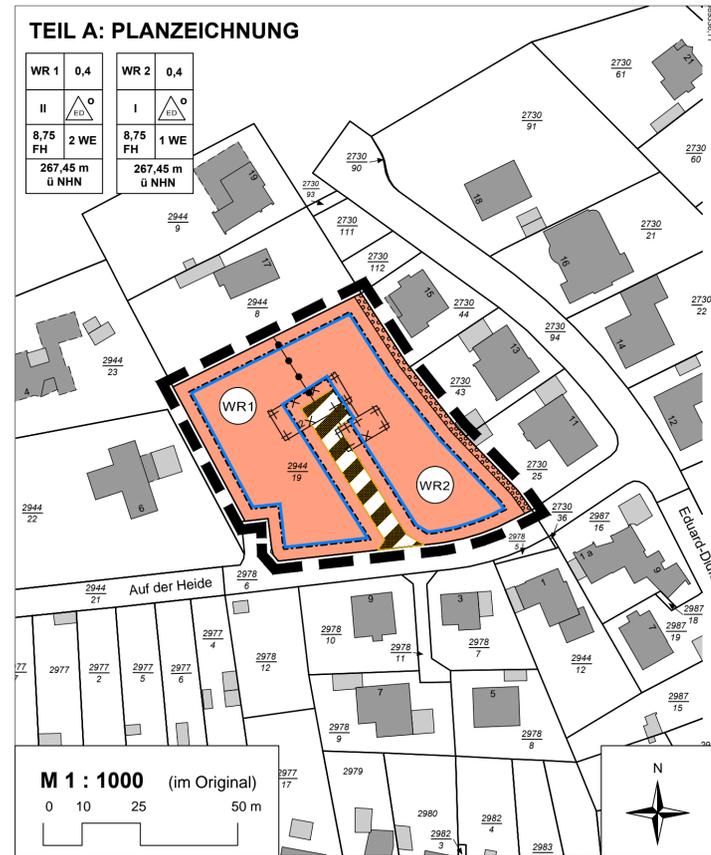


# Kreisstadt Neunkirchen, Bebauungsplan Nr. 88 "Ludwigsthal - Mitte", 4. Änderung



### LEGENDE

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>6. Fläche zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>								
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	Fläche zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen								
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>7. sonstige Planzeichen</b>								
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Abzubrechendes Gebäude								
Höhe baulicher Anlagen, hier: 267,45 m ü NHN max. Gebäudehöhe	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans								
8,75 m max. Firsthöhe (FH)	Höhenbezugspunkt								
II / I maximale Anzahl an Vollgeschossen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung								
<b>3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>									
offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.									
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)									
Nutzungsschablone									
<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>7</td><td></td></tr></table>	1	2	3	4	5	6	7		
1	2								
3	4								
5	6								
7									
1 Baugebiet									
2 Grundflächenzahl									
3 Geschossigkeit									
4 Bauweise									
5 max. Firsthöhe									
6 max. Anzahl Wohneinheiten									
7 max. Gebäudehöhe									
<b>4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b>									
2 WE / 1 WE max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten (WE)									
<b>5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>									
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Verkehrsberuhigter Bereich									

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Es werden die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 festgesetzt (§ 3 BauNVO).  
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.  
Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO:  
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.  
In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 und § 20 BauNVO**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe, die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Anzahl an Vollgeschossen definiert.  
Zulässig ist gem § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO eine maximale FH von 8,75 m. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzten Verkehrsfläche, senkrecht zur Mitte der zur Straße gewandten Gebäuseite festgesetzt. Bei der Bestimmung der maximalen Firsthöhe ist im Bereich zwischen dem nördlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche (Wendehammer) und dem nördlich angrenzenden Flurstück 2944/8 die Überschreitung einer maximalen Gebäudehöhe von 267,45 m über NHN nicht zulässig. Die maximalen Höhen dürfen durch technische Aufbauten oder Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.  
Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird für das WR1 auf zwei (II) und für das WR2 auf eins (I) festgesetzt. Oberhalb der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist kein Stafelgeschoss zulässig.

**3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zulässig.  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.

**6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten wird für das WR1 auf 2 und das WR2 auf 1 festgesetzt.

**7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

**8. Grünordnerische Festsetzungen**

**8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:  

- Um Verbotbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind Habitate, welche eine potenzielle Eignung für planungsrelevante Arten aufweisen vor Baubeginn durch einen faunistischen Gutachter auf Besatz zu überprüfen. In diesem Rahmen ist eine Prüfung auf durch Vögel oder Fledermäuse besetzte Höhlenbäume durchzuführen. Des Weiteren ist zu überprüfen ob vorhandene Gebäude einen Fledermausbesatz aufweisen. Potenziell vorhandene Reptilien-Habitate sind auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu kontrollieren.
- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten soweit möglich minimiert werden.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Anlagen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist wenn möglich wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Vorgaben der WasSchGHirKasbruchtalV SL sind zu beachten.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzfläche Habitatsysteme, wie z.B. Stein- / Sandhaufen oder Gabionenstrukturen für die Zieltart Mauereichede hergestellt sind. Der Umfang der herzustellenden Strukturen ist in Abhängigkeit von insgesamt 5 ausstehenden und bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchzuführenden Kartierungen zu ermitteln. Sollte der Flächenbedarf der örtlichen Population der Mauereichede, über die festgesetzte Fläche hinausgehen, sind weitere Habitatstrukturen auf Flächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches zwingend vorzusehen.

**8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig.  
Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind schnittverträgliche Gehölze wie z.B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn vorzusehen.  
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden.

**8.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Bäume, die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

**II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**  
Gem. § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird mittels örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Der Stauraum vor Garagen und Carports ist dabei nicht als Stellplatz zu werten.  
Gem. § 85 Abs. 1 Nr. 4 LBO wird mittels örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass bei Einfriedungen innerhalb der Baugebiete ein Mindestabstand von 1m zur angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten ist.  
Gem. § 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird mittels örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass von Verkehrs- und Parkflächen anfallendes Niederschlagswasser in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes nicht versickert werden darf. Diese Flächen sind vollversiegelt herzustellen und das anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

**III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hirschberg- und Kasbruchtal". Die Vorgaben der entsprechenden Schutzgebietsverordnung "WasSchGHirKasbruchtalV SL" sind zu beachten.

**IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

**IV. HINWEISE**  
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfundus (§ 16 Abs. 1 SdschG) das Verbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) sowie auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Die Deutsche Telekom weist auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hin.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Leitungen befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Kosten die durch Ersatz oder Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehen sind nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung des EVS – hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.

Vor Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mit einer Reptilienumzäunung zu versehen um ein Einwandern von Mauereicheden in das Baufeld zu vermeiden. Die potenziell im Baufeld vorkommenden Exemplare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) regt an, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzubringen.

Das LUA bittet außerdem um Berücksichtigung folgender Empfehlungen/Hinweise bzgl Grundwasserschutz im Wasserschutzgebiet:  
 - Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht genehmigungsfähig. Die Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.

- Erfolgt die Gründung eines Bauwerks mittels Bohrfählen und diese binden ins Grundwasser ein, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG).

- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgängen, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Das LUA weist außerdem darauf hin: Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Das Oberbergamt des Saarlandes weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes einer ehemaligen Steinkohlenkonzession befindet und empfiehlt bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in seiner öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Ludwigsthal - Mitte", 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a beschlossen.  
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gebeten.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ statt.  
Die eingegangenen Anregungen wurden vom Stadtrat am \_\_\_\_\_ in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).  
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 88 "Ludwigsthal - Mitte", 4. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Oberbürgermeister  
Neunkirchen, den \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan Nr. 88 "Ludwigsthal - Mitte", 4. Änderung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Oberbürgermeister  
Neunkirchen, den \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Oberbürgermeister  
Neunkirchen, den \_\_\_\_\_

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Bundesrecht**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I, S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

**Planzielenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2873) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694) geändert worden ist.

**Landesrecht**  
**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 211).  
**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).  
**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).  
**Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08./09. Dezember 2020 (Amtsbl. I, S. 1341).  
**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).

### LAGEPLAN

Quelle: openstreetmap ohne Maßstab

## KREISSTADT NEUNKIRCHEN

### "Ludwigsthal - Mitte", 4. Änderung

Bebauungsplan (§13a BauGB) - Stadtteil Ludwigsthal

Planungsstand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die  
Kreisstadt Neunkirchen  
Völklingen, im November 2021

**M 1:1.000**