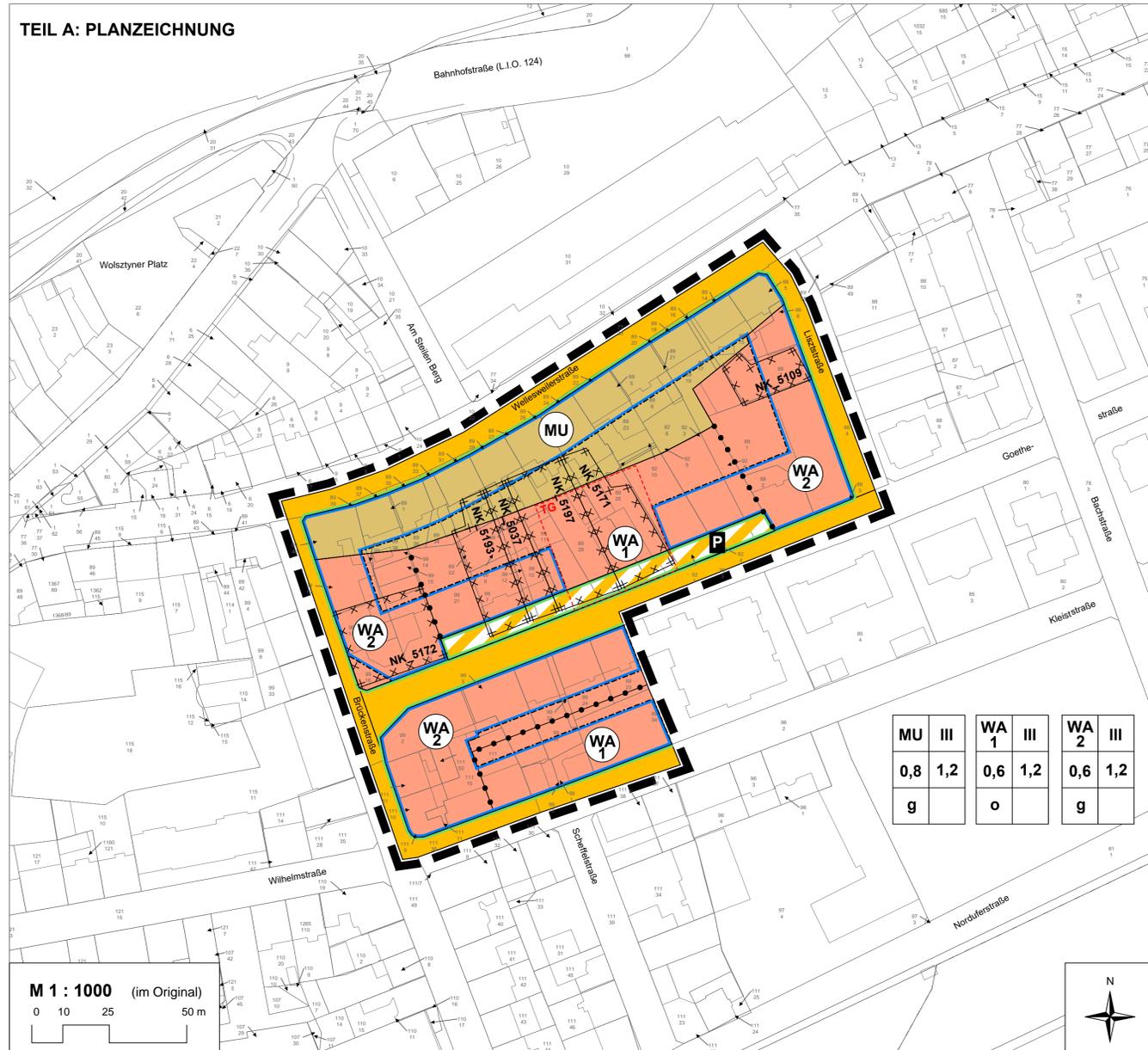


Kreisstadt Neunkirchen Bebauungsplan Nr. 130 "Goethestraße West"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



MU	III	WA 1	III	WA 2	III
0,8	1,2	0,6	1,2	0,6	1,2
g		o		g	

LEGENDE

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA1 / WA2
 - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0,6 / 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16, 20 BauNVO)
 - III max. Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o / g Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für Nebenlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- TG Fläche für Tiefgaragen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche"
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Alltlastverdachtsfläche
 - Grenze des Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Füllschema Nutzungsschablone**
- | | | |
|---|---|-----------------------|
| 1 | 2 | 1 Baugbiet |
| 2 | 3 | 2 max. Vollgeschosse |
| 3 | 4 | 3 Grundflächenzahl |
| 4 | 5 | 4 Geschossflächenzahl |
| 5 | | 5 Bauweise |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetz**
- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Landesgesetz**
- Baunordnung 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 Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).
- 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).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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).

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**
Festgesetzt werden Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO.
Zulässig sind folgende Nutzungen (die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören):
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Bereits genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.
- Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA2) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- Bereits genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für die WAs wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das MU eine GRZ von 0,8 festgesetzt
In Anwendung des § 19 Abs. 4 darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Vollständig im Boden liegende Tiefgaragen sind nicht auf die GRZ und GFZ anzurechnen. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**
Für die Baugebiete wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
- 2.3 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten maximal III Vollgeschosse zulässig sind.
- 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden für die WA1 eine offene Bauweise festgesetzt.
Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden für die MU und das WA2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mit einzurechnen.
- Es wird eine Fläche festgesetzt, in der die Errichtung einer Tiefgarage (TG) vorgesehen ist. Daneben sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- Alle weiteren 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 für die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie für Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.
- 6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die bestehenden öffentlichen Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatzfläche" festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Einfahrten allgemein zulässig.
Die Straßenbegrenzungslinie grenzt die Verkehrsflächen untereinander und gegenüber den Baugebieten ab.
- 7. 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:
- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
 - Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten soweit möglich minimiert werden.
 - PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungs-fähigen Belag zu versehen.
 - Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
 - Abzureißende Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen vor Abriss auf Fledermausbesatz und Vogelnistplätze überprüft werden.
- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen 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.
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkfläche" ist je vier Park-/Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Der Hochstamm ist auf der Parkplatzfläche selbst zu pflanzen.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, naturnaumpfische Gehölze zu verwenden.
- Tiefgaragenbegrünung**
Die Decke der dargestellten Tiefgarage, die nicht durch Gebäude, Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut ist, ist als begehbarer Vegetationsfläche auszubilden.
- Dachbegrünung**
Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist naturnah und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen für erneuerbare Energien können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.
- 9. Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Vorhandene Bäume, die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, sind zu erhalten.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 gekennzeichneten Alltlastverdachtsflächen sind Folgenutzungen und -vorhaben gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme oder einer gutachterlichen Ausräumung des Verdachts gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zulässig.
Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.
- III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neunkirchen.
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
Es werden Alltlastverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Plan).
- V. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.
- VI. 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.
- Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gebäude vor Abriss oder bei Umbauten auf Fledermäuse und Gebäudetrüter zu kontrollieren und ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goethestraße West" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist am 08.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen 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 Rat der Kreisstadt Neunkirchen am _____ in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Bebauungsplan "Goethestraße West" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den _____

Der Bebauungsplan "Goethestraße West" 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Oberbürgermeister
Neunkirchen, den _____



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

"Goethestraße West" Bebauungsplan (§13a BauGB)

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