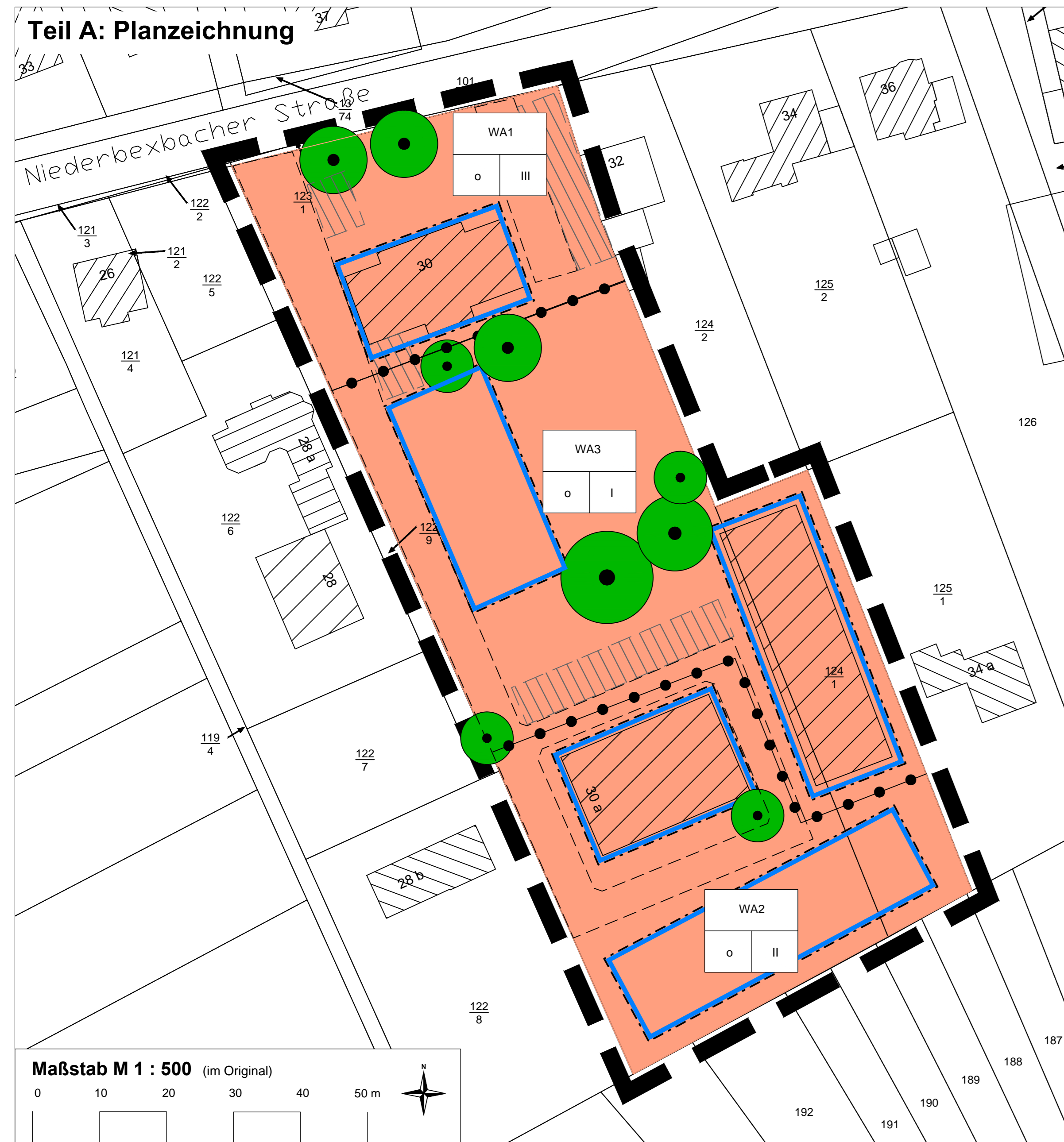


Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof"



- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO.** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind **allgemein zulässig**:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**Ausnahmsweise zulässig** sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO** Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (s. Plan). Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die inneren Erschließungsflächen gem. § 19 Abs.4 S.4 BauNVO nicht miteinzurechnen.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO** Gem. § 20 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf III (WA1) bzw. II (WA2) und I (WA3) festgesetzt. (s. Plan)
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB** Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).
 - 4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO** Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
 - 6. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.
 - 6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB** Die im Plan gekennzeichneten Bäume (nicht eingemessen) sind zu erhalten. Sollten Bäume durch die Baumaßnahmen entfallen, sind diese auf dem Grundstück zu ersetzen und nachzupflanzen.
- II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB** Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)
- III. Örtliche Bauvorschriften gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO**
 - Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs.2 LBO)** Vorrangig ist das Regenwasser in der Fläche zu versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (§ 49a WHG). Es wird festgesetzt, dass die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einer Zisterne von min. 4000l Fassungsvermögen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.
 - Begrünung von Dachflächen** Sofern ein Gebäudedach als Flachdach ausgeführt wird, ist dieses zu extensiv begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet. Es sind Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse an Gebäudefassaden vorzusehen.

HINWEISE

Gemäß § 14 Abs. 3 **Landeswaldgesetz (LWaldG)** ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Werden archaische Bodenfunde gefunden, so ist es dem **Landesdenkmalamt** anzuzeigen und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 S DSchG gilt.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zuständige **Kampfmittelbeseitigungsdienst** unverzüglich zu verständigen ist.

Bei der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS - wie die § § 7.8, 13.15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nummer 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012, Seite 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsständischen Vorschriften zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung eine mögliche Erschließungsvariante dargestellt ist. Die genaue Abgrenzung ist noch nicht eingemessen bzw. festgesetzt. Lediglich die Erschließungsschneise am westlichen Rand des Geltungsbereichs und die Umfahrung des Bestandsgebäudes aus Brandschutzgründen ist zwingend notwendig. Genaueres ist im Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am ____2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich ____20__ öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsauslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____20__ über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Neunkirchen am ____20__ geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am ____20__ den Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgestellt.

Neunkirchen, den ____ Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Neunkirchen, den ____ Der Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 134
"Alte Grundschule Kohlhof"
 Planungsstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Bearbeitet für die Kreisstadt Neunkirchen Völklingen, im November 2019



LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- 4. Erhaltung von Bäumen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)
- 5. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Nutzungsschablone
 - 1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
 - 2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3 Zahl der Vollgeschosse
 - Stellplatzflächen, Bestand
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mögliche Erschließungstrasse, Privater Weg

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2800)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2638)
- Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVP)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** in der Fassung vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 3868)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324)
- Kommunalaufbewahrungsgesetz (KAWG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 21. August 1997, S. 652), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1954), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 324)