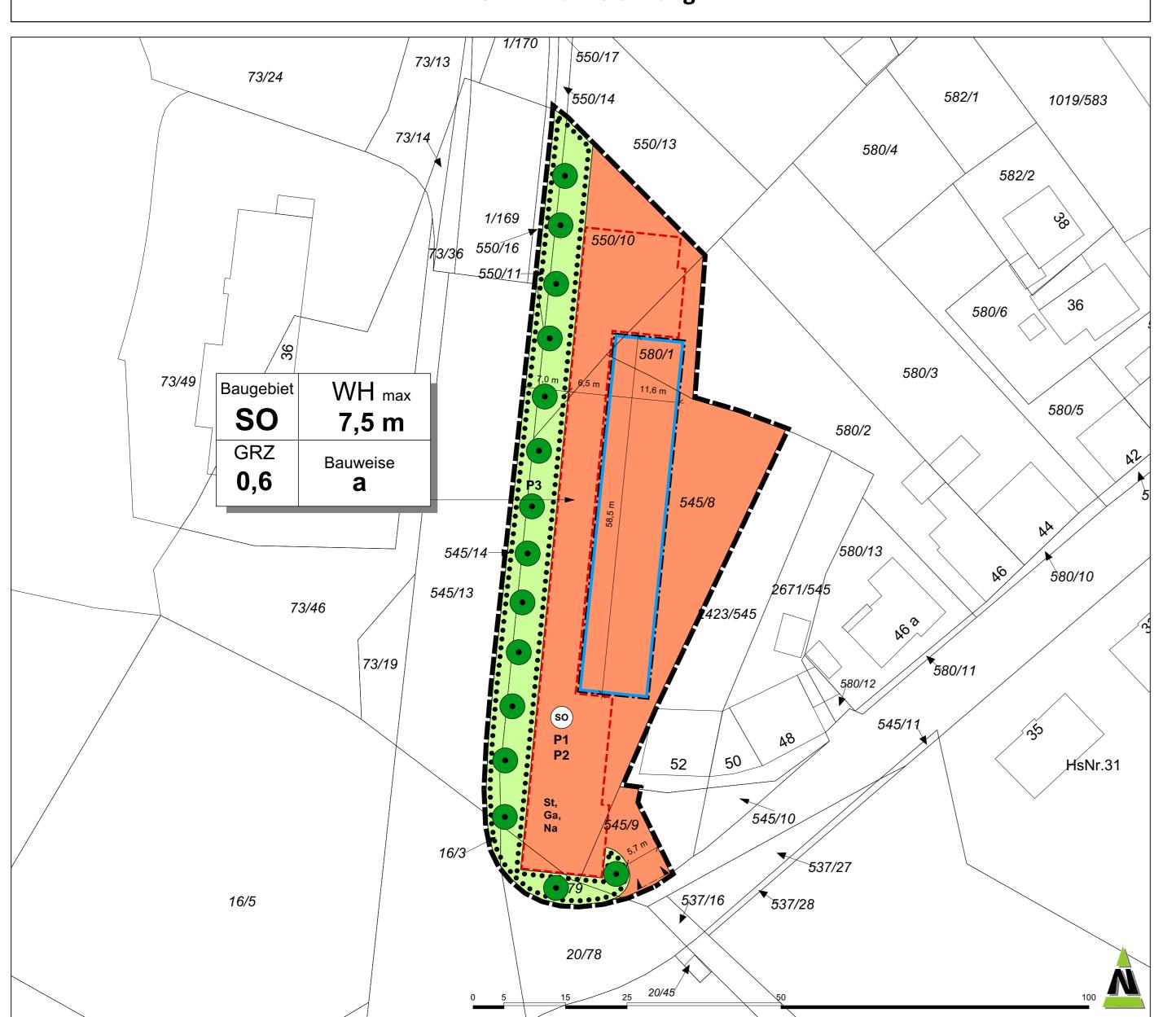
Kreisstadt Neunkirchen

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet (so) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ 0,6 Gebäudehöhe (unterer Bezugspunkt = 256,5 m ü. NN) WH max. 7,5 m

Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

> Abweichende Bauweise Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P1-P3

Sonstige Planzeiche

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

•••••• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen •••••

sowie von Gewässern Pflanzmaßnahmen

> Farblich ergänzende Darstellung für die Flächen zum Erhalt (Bestandteil des Sondergebiets)

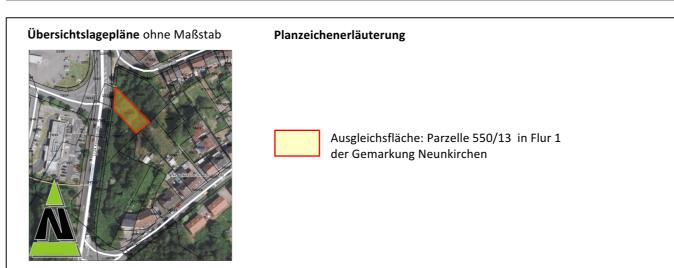
Bäume - Erhaltung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

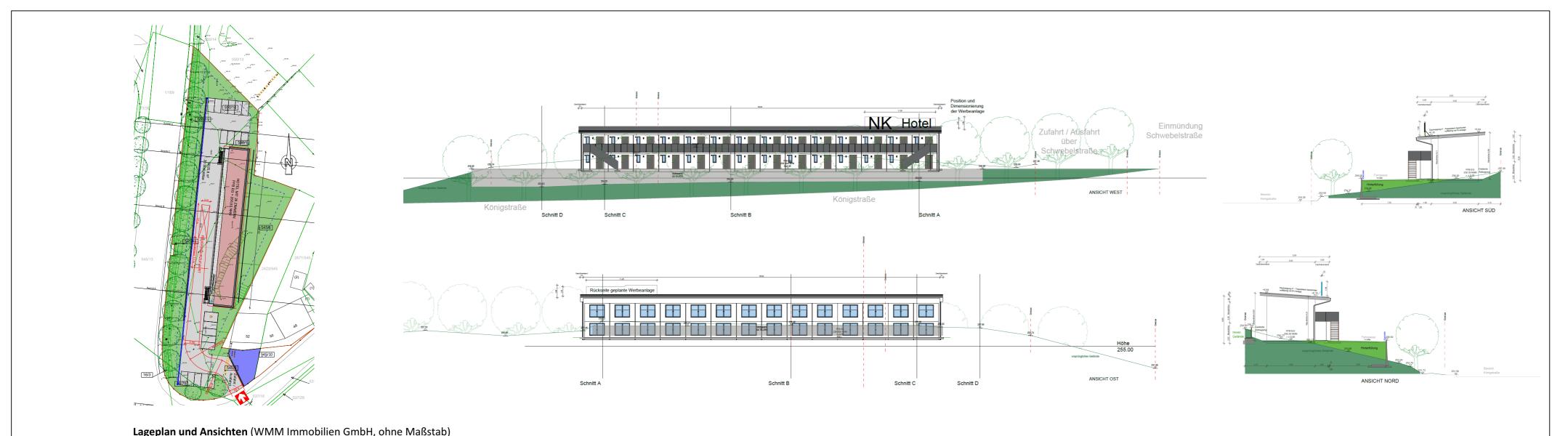
Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)



Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet Gebiet für Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässige Arten von Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Ver- und Entsorgung Die für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Werbeanlagen für Eigenwerbung 5. Stützmauern
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die
- Festsetzung von: **2.1** Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal auf einer Höhe von 256,5 m ü. NN
- Die max. zulässige Wandhöhe wird im Sonstigen Sondergebietes auf 7,5 m festgesetzt. Zusätzlich ist eine aufgeständerte Werbeanlage mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- **2.2 Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich
- unterbaut wird, mitzurechnen. Bezugsgröße für die GRZ ist das komplette Plangebiet.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Stützmauern sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Planzeichnung
- 7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Im Sondergebiet ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.

- Innerhalb der mit P3gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.
- Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbäume Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer planaoides) Feld-Ahorn (Acer campestre) Stiel-Eiche (Quercus robur) Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste Sträucher Schlehe (Prunus spinosa) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Hasel (Corylus avellana) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hundsrose (Rosa canina) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) <u>Pflanzqualität</u> Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

e.V., Bonn) zu entsprechen:

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

- 8. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB) Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel (CEF-Maßnahme und ökologischer Ausgleich)
- Auf der Parzelle 550/13 in Flur 1 der Gemarkung Neunkirchen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel
- Innerhalb der externen Ausgleichsfläche sind dichte Gebüsch/Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln und zu pflegen. Vorhandene Hochstämme sind in die Pflanzungen zu integrieren. Zudem sind in der Fläche 15 Haselmauskästen und mindestens 5 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) in geeigneten Strukturen anzubringen.

Hinweise

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen

auszuschließen. Einhaltung der Grenzabstände Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem

01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzrechtlichen Belange gem. §44 BNatSchG sind zu beachten. Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung beinhaltet u.a. die Maßnahmen

- Insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten werden die Arbeiten kontrolliert und auf ihre Naturschutzfachlichkeit hin überprüft,
- Rodungsarbeiten optimal gestaltet werden können,

Bauüberwachung abgeklärt und ggf. mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Vorgabe von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen insbesondere während der Freistellungs- und Detailfragen, die per Plan nicht geklärt werden können, werden mit der naturschutzfachlichen

Betreuung, damit die Schutzmaßnahmen insbesondere während der Freistellungs- und

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt

vom 22. März 2023 (BGBl.2023 I Nr. 88).

(BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.

vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

(BGBl. I S. 1802). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), zuletzt

2022 (BGBl. I S. 2240).

zum Schutz vor schädlichen des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert das Gesetzes Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212). Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210),

Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. IS. 2598, 2716).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBI I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88).

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des

> Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert

(Amtsbl. I S. 2629). geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungsund Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt

S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.

Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632). zum Schutz vor schädlichen Saarländisches Gesetz zur Ausführung des

Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ___. _ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" beschlossen (§ 2 Abs.1

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__. ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Neunkirchen, den

Der Oberbürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit _ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB). Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner

Die von der Planung berührten Behörden und

Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 3

Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ___.__ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

unberücksichtigt bleiben können.

Belange geprüft.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ______

mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

ausgefertigt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am Kreisstadt Neunkirchen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 138

Neunkirchen, den

"Adlerstraße/Schwebelstraße"

Der Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei

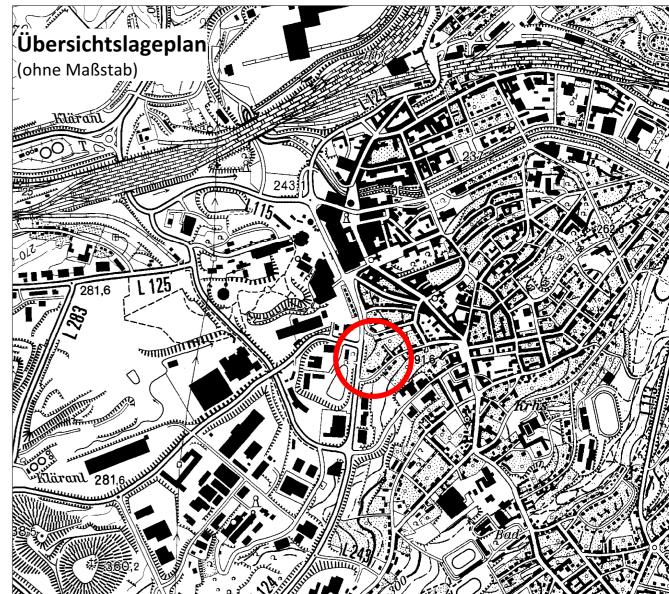
der der Plan mit Begründung auf Dauer während der

Dienststunden von jedermann eingesehen werden

kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am __ortsüblich und im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Oberbürgermeister



Projektbezeichnung 1:500

NK-BP-HOTEL-23-021

Planformat 775 x 833 mm

02.10.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße"

Kreisstadt Neunkirchen



Verfahrensstand

Vorentwurf - Scoping

Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar Tel.: 068 41 / 95932 70 Email: info@argusconcept.com www.argusconcept.com

Bearbeitung

M.Sc. S.Morreale