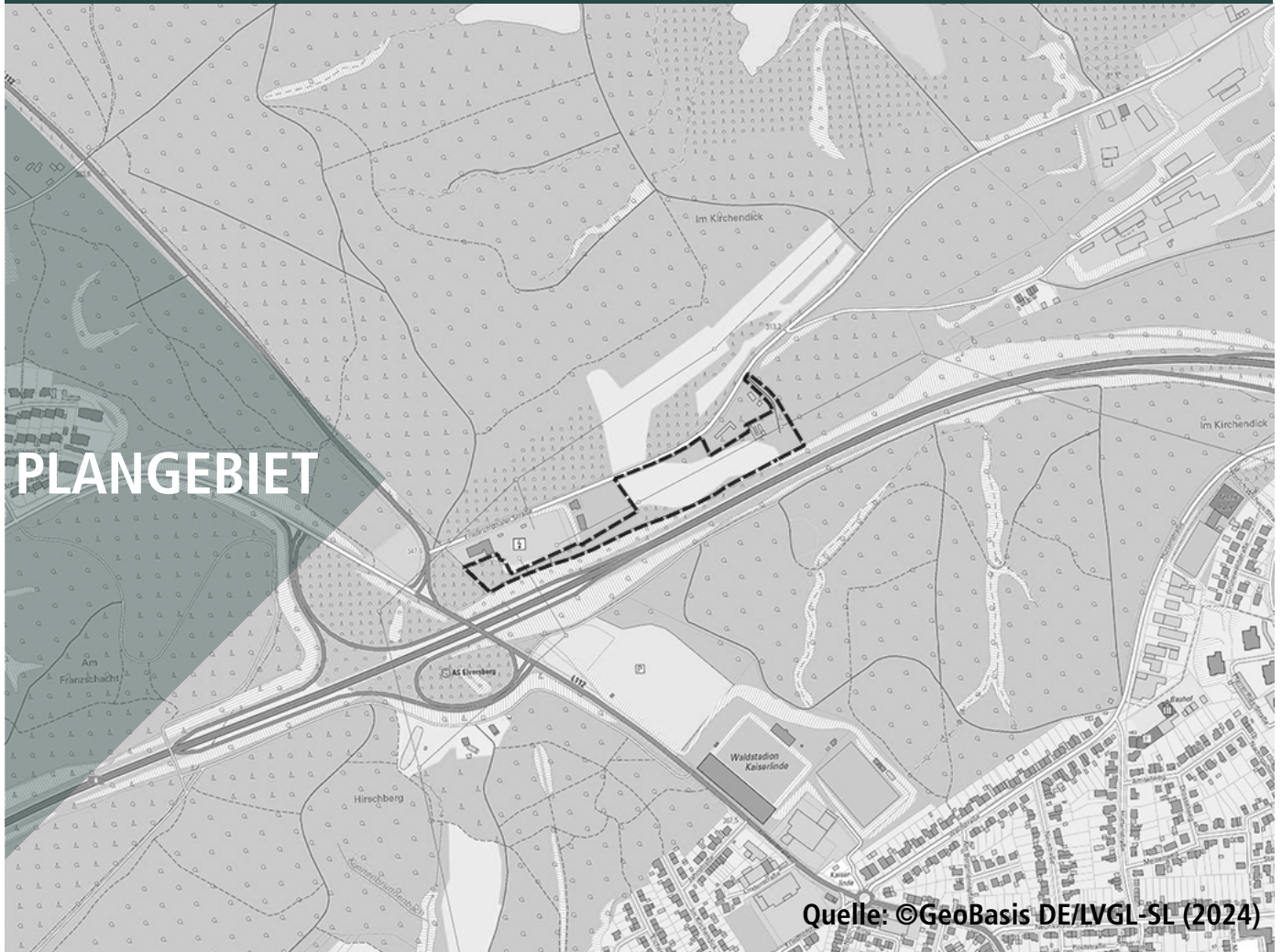


Teil B: Textteil

Nr. 143 „Stellplatzanlage SV 07 Elversberg e.V.“

Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen,
Stadtteil Heinitz



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

Stand der Planung: 13.05.2026

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Neunkirchen, den ____.

Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Teil B: Textteil

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Stellplatzanlage“ (SO_{STELLPLATZ})	<p>Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet „Stellplatzanlage“ (SO_{STELLPLATZ}) festgesetzt.</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dem Sportpark Kaiserlinde zugeordnete Stellplätze, - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Stellplatzanlage erforderlichen Einrichtungen (z.B. Kassenautomat, Schrankenanlagen), - Verbindungswege, Zufahrten und Zuwegungen, - Ladestationen für Elektromobile, - Überwachungskameras, - Zaunanlagen. 	§ 11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Maximal versiegelbare Grundflächen	<p>Die max. versiegelbare Grundfläche (GR) wird im sonstigen Sondergebiet „Stellplatzanlage“ (SO_{STELLPLATZ}) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird zwischen vollversiegelten (GR 1) und teilversiegelten (GR 2) Flächen unterschieden.</p> <p>Für das sonstige Sondergebiet „Stellplatzanlage“ (SO_{STELLPLATZ}) werden folgende Grundflächen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GR 1: max. 5.500 qm (versiegelt) - GR 2: max. 9.000 qm (teilversiegelt) 	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.2. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Fläche für Stellplätze	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Stellplätze, Verbindungswege, Zufahrten und Zuwegungen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Stellplatzanlage erforderlichen Einrichtungen (z.B. Kassenhaus und -automat, Schrankenanlagen) zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, hier: Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Bundes-Autobahn A 8 (A 8) // Schutzstreifen 110-kV-Hochspannungsfreileitungen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die entsprechend gekennzeichnete Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn A 8 (A 8) wird gem. § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und als Fläche, die nicht bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gemäß § 9 Absätze 1 und 2 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 Metern neben Bundesautobahnen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes gebaut werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

4.1.	Die deckungsgleich mit dem Schutzstreifen, beidseits, entlang der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
5. Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich	Siehe Plan. Die Ein- bzw. Ausfahrt ist nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Oberirdische Versorgungsleitungen, hier: 110-kV-Hochspannungsfreileitungen	Siehe Plan. Die Verläufe der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen werden gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
7. Private Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1.	Baufeldräumung: Die Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Baumfäll-, Rodungs- und Rückschnittarbeiten an Gehölzen dürfen zum Schutz potenziell vorkommender Haselmäuse und frosttoleranter Fledermausarten frühestens ab dem 1. November erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 BNatSchG, bleiben unberührt.	
8.2.	Quartierkontrolle Vor Baumfäll-, Rodungs- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Bäume durch eine fachkundige Person auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen sowie Höhlen brütender Vogelarten zu kontrollieren. Nicht besetzte potenzielle Quartier- und Höhlenstrukturen sind bis zur Fällung fachgerecht gegen eine erneute Nutzung zu verschließen. Bei festgestelltem Besatz sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Für entfallende Quartier- oder Höhlenstrukturen sind vor der Fällung geeignete Fledermauskästen bzw. Nisthilfen im Verhältnis 1 : 4 im räumlich-funktionalen Umfeld anzubringen und dauerhaft zu erhalten.	
8.3.	Schutz der Haselmaus In Bereichen flächenhafter Gehölzbiotope mit Habitatpotenzial für die Haselmaus ist die Rodung zweistufig durchzuführen. Die Fällarbeiten sind ab dem 1. November zulässig; die Wurzelstockrodung und Räumung darf erst ab Mitte Mai nach Abschluss des Winterschlafs erfolgen. Die Fällarbeiten sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung motormanuell und bodenschonend durchzuführen. Liegendes stärkeres Totholz sowie potenzielle Abdeckungen von Winternestern dürfen erst im Zuge der Wurzelstockrodung entfernt oder bewegt werden.	
8.4.	Schutz von Reptilien Vor Rodungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ist eine Übersichtsbegehung zur Erfassung möglicher Reptilienvorkommen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Nachweis von Reptilien sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs-, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen festzulegen und vor Beginn der Eingriffe umzusetzen.	

8.5.	Reduzierung der Versiegelung: Die Stellplatzanlage ist, mit Ausnahme der Fahrspuren und Flächen für Nebenanlagen (Kassenautomat, Schrankenanlagen, etc.) , mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.	
8.6.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan. Die innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehenden Gehölzbestände, Waldränder und Baumreihen sind zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10. Kompensationsmaßnahmen	Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt	§ 9 Abs. 1a BauGB
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Siehe Plan. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Stellplatzanlage SV 07 Elversberg e.V.“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
12. Abwasserbeseitigung	Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 SWG
13. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO
13.1.	Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe/ Tiefe von max. 3,0 m zulässig.	
13.2.	Einfriedungen: Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.	
14. Hinweise		
14.1.	Altlasten: Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.	
14.2.	Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	

14.3.	<p>Denkmalschutz: Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</p>	
14.4.	<p>Hochwasserschutz / Starkregen: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.</p>	
14.5.	<p>Kampfmittel: Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</p>	
14.6.	<p>VSE Verteilnetz GmbH: Eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung ist, unter Beachtung der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen dem nächstgelegenen Bauwerksteil und den spannungsführenden Teilen einer Hochspannungsfreileitung, grundsätzlich denkbar. Aufgrund der Bauhöhe der Freileitungsmaste und der daraus resultierenden geringen Bodenabstände der spannungsführenden Leiterseile ist beispielsweise die Realisierung eines Parkdecks mit zwei Nutzungsebenen nur dann möglich, wenn die untere Ebene unter dem derzeitigen EOK liegen würde. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, sind an Gebäuden mit Tragkonstruktionen aus Stahl und/oder Fassade bzw. Dach aus Profilblech alle metallenen Objekte in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers/des Bauherrn. Um den Bestand des Umspannwerks sicherzustellen, ist zwischen der geplanten Stellplatzfläche und dem bestehenden Zaun des Umspannwerkes in einem Abstand von mindestens 2 m ein geeigneter Schutzzaun vorzusehen; die regelmäßige Pflege der Fläche zwischen den Zaunanlagen obliegt dem Betreiber der Stellplatzanlage. Sofern die Stellplatzfläche - und damit die beiden o. a. Stahlgittermaste - durch eine Zaunanlage eingefriedet werden soll, ist die jederzeitige Zugänglichkeit des Maststandortes durch ein für Lkw befahrbares Tor, das mit einer Doppelschließung für den Einbau eines von uns zur Verfügung gestellten Schließzylinders auszurüsten ist, sicherzustellen. Die Anfahrt der Maststandorte mit Lkw, Mobilkran o. ä. muss weiterhin möglich sein. Der erforderliche Arbeitsbereich um die Stahlgittermaste, d. h. ein Kreis mit einem Radius von 15 m, gemessen um den Mittelpunkt des jeweiligen Maststandortes, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Anlegen von Parkplätzen und Zufahrten ist ggf. möglich, allerdings ist der Maststandort in diesem Fall durch einen geeigneten Anfahrtschutz, z.B. Schutzplanken, Betonpoller o. ä. vor Beschädigungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu schützen.</p>	

14.6.1	<p>Zur Durchführung ggf. notwendiger Reparaturarbeiten an den Leiterseilen muss es weiterhin möglich sein, diese auf den Boden abzulassen. Der hierfür benötigte Arbeitsraum, d. h. ein Streifen mit einer Breite von mindestens 10 m (jeweils 5 m beiderseits der Leitungssachse), ist grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten. Die Errichtung von Bauwerken, Beleuchtungsanlagen, Werbetafeln o. ä. sowie alle Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus, d. h. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen - auch zeitweise - bedürfen der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH.</p>	
14.7.	<p>Normen, Richtlinien: Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Neunkirchen möglich.</p>	