

Bauleitplanung



Städtebau | Architektur
Freiraumplanung



Umweltplanung
Landschaftsplanung



Dienstleistung
CAD | GIS



Kreisstadt Neunkirchen/Saar
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91
„Stadtkernerweiterung“
Textliche Festsetzungen



ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21 BAUNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 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.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Gewerbegebiet auf III Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO, §14 ABS. 1 S. 3 BAUNVO I.V.M §23 ABS. 5 BAUNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes überdachte Stellplätze, Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

siehe Planzeichnung

Die Zufahrtsstraßen im nördlichen und südlichen Plangebiet werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die bestehende Brücke über den „Hammergraben“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: Fußgängerbereich – festgesetzt.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

siehe Planzeichnung

hier:

- Fernwärmeleitungen der KEW AG (wird teilweise verlegt)
- Stillgelegte oberirdische Gasleitung (wird zurück gebaut)

1.8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

siehe Planzeichnung und Maßnahme zum Erhalt E1

Die Anlage von Fußwegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zulässig.

1.9 WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Der Hammergraben wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

1.10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

siehe Planzeichnung

M1: Sicherung des FFH-Lebensraumtyps "Magere Flachland-Mähwiese" 6510

In den mit M1 gekennzeichneten Flächen sind die Lebensraumtypen 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu erhalten und zu schützen. Das Grünland ist hier extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnutzung mit einer 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr zulässig. Dabei dürfen der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni und der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.

1.11 FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

E1: Erhalt von Gehölzflächen

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Maßnahmen zur Bekämpfung des Japanischen Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) sind innerhalb der Flächen zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass dessen Grünschnitt und Wurzelwerk bei Entfernung als Restmüll zu entsorgen sind.

Weiterhin sind Rückschnitt oder Rodungsmaßnahmen, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, zulässig. Die dabei entstehenden Freiflächen sind unverzüglich wieder in Bestockung zu bringen.

1.12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 85 LBO SAARLAND)

Denkmäler (§ 7 Abs. 4 SDSchG)

Folgende Baudenkmäler sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht:

- Hammergraben

Die Bestimmungen des saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten.

Schutzabstand Gewässer (§ 56 Abs. 3 SWG)

siehe Planzeichnung

hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Hammergraben und zum Parkweiher, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

1.13 HINWEISE

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen

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. Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen für im Plangebiet vorkommende Arten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.