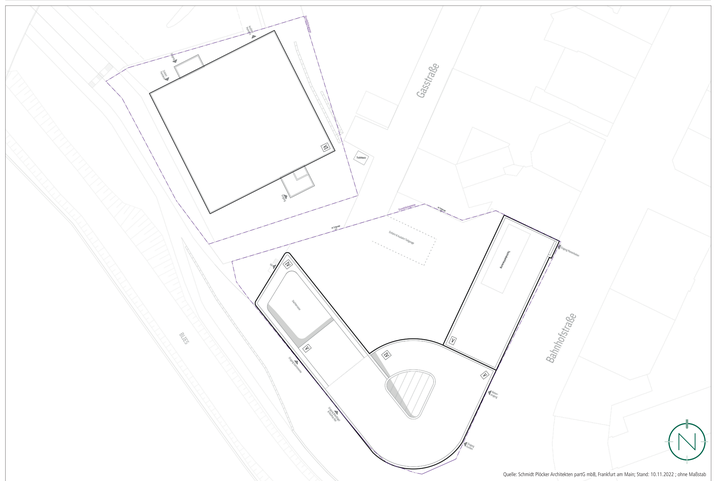
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Stattschnittlinie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten (Rhsentsstützpunktkoordinaten) entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Rhsentsstützpunktkoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

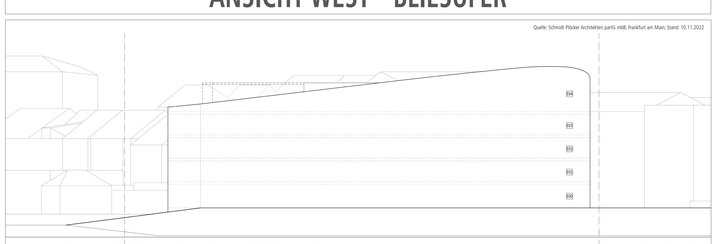
LAGEPLAN



Quelle: Schmidt Pöcker Architekten partG mbB, Frankfurt am Main; Stand: 10.11.2022 ; ohne Maßstab

ANSICHT WEST - BLIESUFER

Quelle: Schmidt Pöcker Architekten partG mbB, Frankfurt am Main; Stand: 10.11.2022



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MK — KERNGEBIET (MK) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 7 BAUNVO)
- $GOK_{max.}$ — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- V — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St/TG — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE MIT ZUFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN BLIES (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: BUSWARTEPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR L 124 (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- WASSERFLÄCHEN, HIER: „BLIES" (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO — Siehe Plan.

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Zulässig sind — gem. § 7 Abs. 2 BauNVO
1. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise zulässig sind — gem. § 7 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO fallen.

Unzulässig sind — Gem. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. § 7 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO — Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO — Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf 1,0 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO — Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO — Siehe Plan.
In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO — Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Siehe Plan.
Flächen für Stellplätze (auch Fahrradstellplätze) und Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Die Erschließung der Tiefgarage (Zu- und Ausfahrten) ist dabei ausschließlich über die Gasstraße zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Neunkirchen ist zu beachten.

6. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN BLIES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB — Siehe Plan.
Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Ufergrenze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Davon ausgenommen ist die Fläche des bestehenden Radweges sowie der Spundwand.

7. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gustav-Regler-Strabe, Gasstraße) werden im Bestand übernommen.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Errichtung eines Parkdecks ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „BUSWARTEPLATZ"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswartepatz" wird als Wartebereich für Busse festgesetzt.

Zu Zwecken der Erschließung des Parkdecks darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswartepatz" genutzt werden.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz" dient als multifunktionale Platzfläche dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels.

Flächen für die Außenbewirtschaftung von Gastronomiebetrieben und sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzstufen, Sitzbänke, etc.) sind in diesem Bereich zulässig. Ebenso ist die Anlage von E-Ladestationen (Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zulässig.

Zu Zwecken der Anlieferung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz" genutzt werden.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Der an die öffentliche Grünfläche entlang der Blies angrenzende öffentliche Fuß- und Radweg wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fuß- und Radweg) festgesetzt.

12. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR GUSTAV-REGLER-STRASSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Gustav-Regler-Straße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Gustav-Regler-Straße sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

13. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO — Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilitätdienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — Siehe Plan.

15. WASSERFLÄCHEN; HIER: „BLIES"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB — Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes verlaufen Teilflächen der „Blies". Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

16. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB — Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Im Falle der notwendigen Entfernung von Einzelbäumen hat eine Taxierung der älteren Einzelbäume durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u/o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, …) zu erfolgen.

Sofern Rück- oder Umbauten bzw. Fassadensanierungen zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, ist eine vorherige Überprüfung der Gebäude erforderlich und der Baubeginn ggfs. zu verschieben, um eine Tötung von Tieren bzw. die Beseitigung von Gelegen zu vermeiden.

Sollten Hausperlinge oder Mauersegler betroffen sein, ist unabhängig von der Bauzeitenregelung ein Ersatz der verlorenen Fortpflanzungsstätten an den neuen bzw. renovierten Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen erforderlich.

Im Falle eines Nachweises ist in Absprache mit dem LUA ggfs. auch eine bauzeitliche Überbrückung zur Wahrung der kontinuierlichen Funktion der Fortpflanzungsstätten zu fordern, dies gilt namentlich jedoch nur für den Mauersegler, bei Hausperlingen darf davon ausgegangen werden, dass die weiteren Brutmöglichkeiten im Umfeld zur Wahrung der Funktion ausreichen.
Bei einem Brutnachweise von einem der beiden genannten Arten ist ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG zu stellen.

Ein analoges Vorgehen ist für den Fall nachgewiesener Fledermäuse am oder im Gebäude erforderlich. Falls Tiere entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen ggfs. mit dem LUA abzustimmen (möglich ist z.B. ein Verschluss der Einflugmöglichkeiten unter fachlicher Anleitung. Von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Ruhestätten darf im Fall der hier zu erwartenden, an Hausfassaden quartiernehmenden Arten, namentlich der Zwergfledermaus, ausgegangen werden).

17. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

Je drei oberirdische Stellplätze außerhalb der Tiefgarage im Kerngebiet (MK) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Feld-Ahorn (Acer campestre) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortverbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Es ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Decken von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut oder für interne Erschließung und sonstige Wege genutzt werden, mindestens 60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum mind. 80 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, dies kann auch in Form von Hochbeeten erfolgen.

Die Außenwände des Parkdecks sind mindestens zu 30 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

19. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (vgl. Festsetzung Nr. 16 bzgl. der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) und Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH)
Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dieses Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Verordnung vom 11.11.2000 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH) gem. Landesentwicklungsplan 2004 Teilabschnitt Umwelt.

Gebäude im Bereich des Kerngebietes (MK) sind daher hochwasserangepasst zu erstellen.

Das Parkdeck ist bei Hochwasser als durchström- und flutbare Konstruktion auszubilden. Die Tiefgarage des Neubaus ist hochwasserangepasst auszuführen.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsausbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz" nicht entgegen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: https://www.flb-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Seveso
Eine gutachtliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 66358 Neunkirchen wurde erstellt: Der aus dem vor Ort festgelegten Szenario berechnete, empfohlene angemessene Sicherheitsabstand beträgt 39 m um die TKW-Entleerstation. Der Abstand des geplanten Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 48 und 50 zu der TKW- Entleerstation der KEW AG beträgt ca. 80 m. D.h. das Objekt befindet sich außerhalb der oben berechneten angemessenen Sicherheitsabstände sowohl im Explosionsfall, als auch was die max. untere Zündgrenze angeht. Das geplante Parkdeck befindet sich zwar zu einem kleinen Teil innerhalb des empfohlenen Sicherheitsabstands, ist aber von der gasdichten Mauer abgeschirmt. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Größe des Parkdecks um ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG handelt.

HINWEISE

Verfahren
- Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" (3. Teiländerung) der Kreisstadt Neunkirchen aus dem Jahr 2004.

Normen, Richtlinien
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, -entwicklung und Liegenschaften der Kreisstadt Neunkirchen möglich.

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. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

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, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

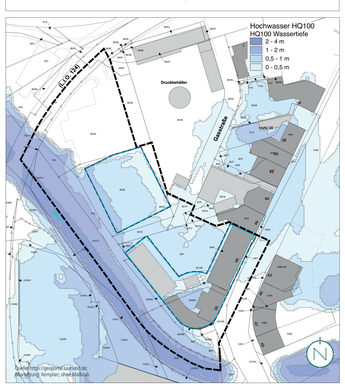
Kriegsmunition
- Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist. Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

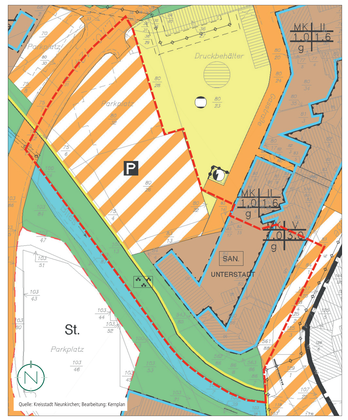
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 648).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1436).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatz5 - 5IS) der Kreisstadt Neunkirchen vom 17. November 2021, in Kraft getreten am 26. Februar 2022.

DARSTELLUNG HQ 100-BEREICH



BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „STADTKERNERWEITERUNG", 3. TEILÄNDERUNG (2004)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" durchzuführen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung" wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Ab