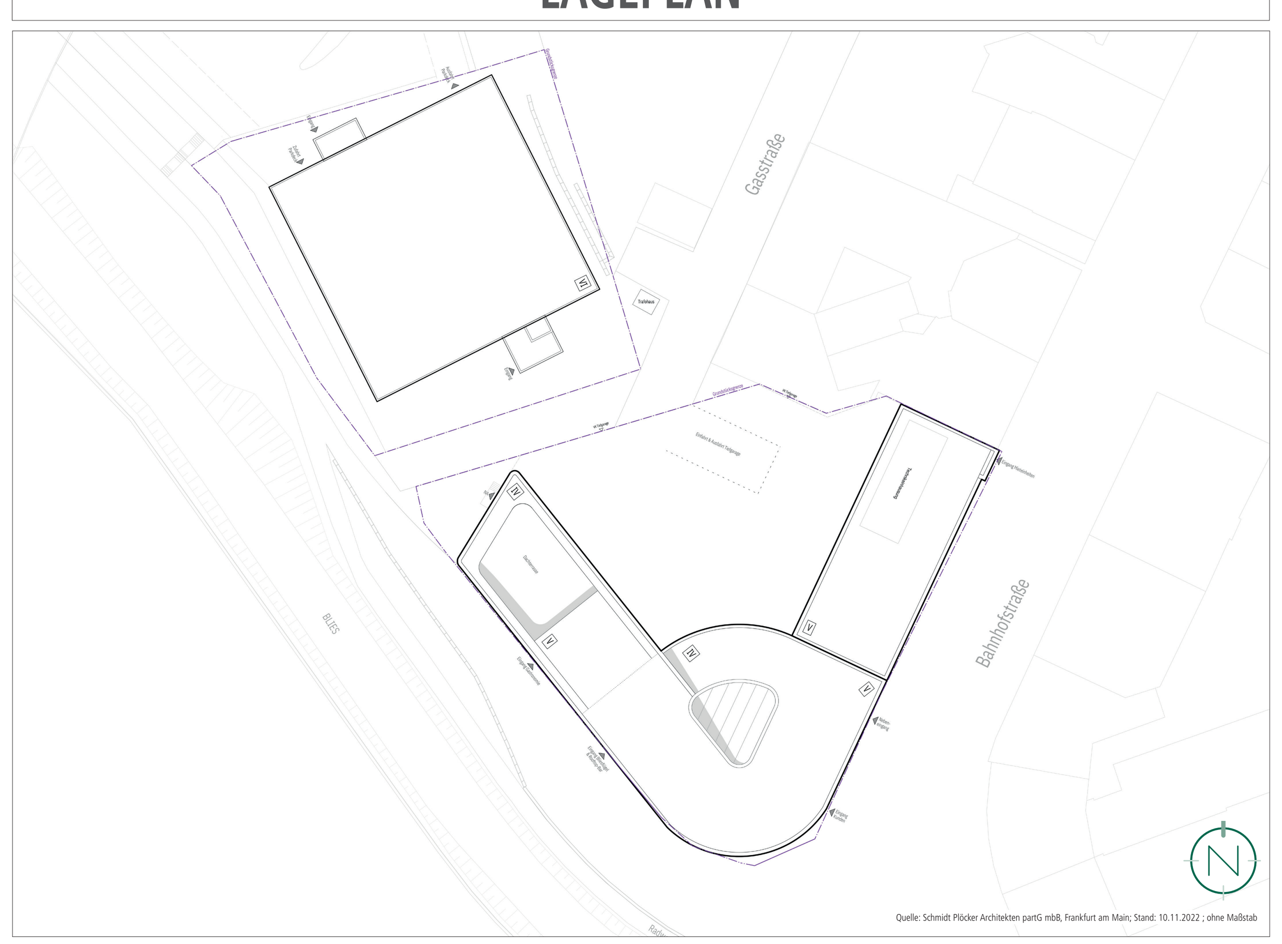
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie 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 entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle der der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Quelle: LVGL Saarland; Stand Katastergrundlage: 01.09.2022

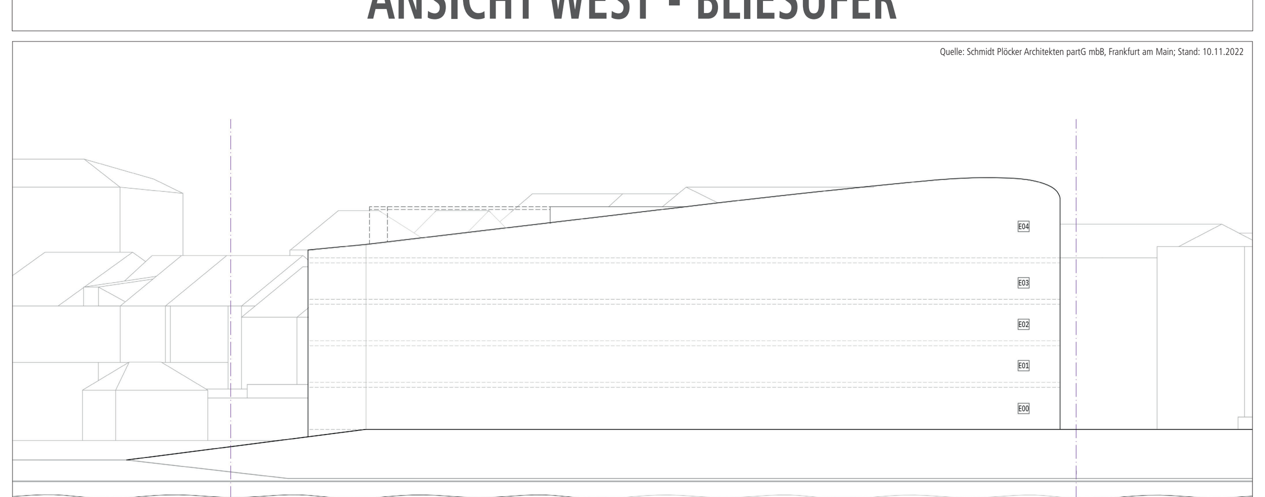
LAGEPLAN



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

ANSICHT WEST - BLIESUFER

Quelle: Schmidt Plöcker 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 (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- St/Ga – FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- St – FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN BLIES (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER:
  - SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (STROMLEITUNGEN)
  - SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (GASLEITUNGEN)
  - SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN HAUPTLEITUNGEN (GASLEITUNGEN)

  (§ 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)
- 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)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT; HIER: TRAFO-STATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:
  - STROMLEITUNG CREOS
  - GASLEITUNG CREOS
  - HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN GAS KEW

  (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- ö – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- p – PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- WASSERFLÄCHEN, HIER: „BLIES“ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- x NK_5215 – STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
max. Gebäudeoberkante	Bauweise

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

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

Siehe Plan.

1.1 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.

1.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG wurde bereits gutachterlich nachgewiesen, dass negative Auswirkungen auf die Schutzgüter (Menschliche Gesundheit und Grundwasser) durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Auf die Prüfberichte PB04 (Stand: 19.07.2023) und PB 05 (Stand: 05.10.2023) der Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Im Rahmen der konkreten Bauausführung erfolgt eine Begleitung durch den Sachverständigen, der die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellt. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

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 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. baulichen 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
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Flächen für Stellplätze (auch Fahrradstellplätze) und Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

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

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

7. 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 Uferlinie 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.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (STROMLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Leitungsträgers ausgeführt werden. Weitergehende Detailplanungen sind erneut mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei dem Leitungsträger schriftlich zu beantragen ist.
Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Leitungsträger vorzunehmen.
Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Leitungsträgers ausgeführt werden dürfen.
Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten des Leitungsträgers abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Die Gashochdruckleitungen und mit ihr verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung der Leitungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu treffen.

Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei dem Leitungsträger schriftlich zu beantragen ist.

Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNGEN KEW)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Hauptversorgungsleitungen Gas für die Stadt Neunkirchen (Niederdruckleitung DN500 und Mitteldruckleitung DN 250). Die Leitungen inkl. der Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Zudem müssen die Leitungen inkl. ihrer Schutzstreifen von Bepflanzungen freigehalten werden.
Eine Verlegung der Leitungen ist in Abstimmung mit der KEW möglich.

Der Schutzstreifen kann auf 5 m reduziert werden, sofern das vorgegebene Trassenprofil der KEW eingehalten wird.

11. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gustav-Regler-Straße) wird im Bestand übernommen.

12. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Errichtung eines Parkdecks ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

13. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „BUSWARTEPLATZ“
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswarteplatz“ wird als Wartebereich für Busse festgesetzt.

Zu Zwecken der Erschließung des Parkdecks darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswarteplatz“ genutzt werden.

14. 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.

15. 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.
Eine Überkragung des Fuß- und Radweges durch Terrassen ist zulässig.

16. 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.
Zudem ist eine separate Einfahrt für Busse im nordwestlichen Bereich des Buswarteplatzes zulässig.

17. 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-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

18. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: TRAFO-STATION
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Errichtung einer Trafo-Station ist hier zulässig.

19. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: STROMLEITUNG CREOS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

20. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASLEITUNG CREOS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

21. UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: GASLEITUNGEN KEW
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

22. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

23. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

24. WASSERFLÄCHEN; HIER: „BLIES“
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16A BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Teilflächen der „Blies“. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

25. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

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 (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

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.

26. 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.

Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (z. B. Haussperling) sowie zwei Fledermauskästen zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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. Fassadenrenovierungen 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 Haussperlinge 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 Haussperlingen 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).

27. 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.

28. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH zugrunde gelegten Geräuschvorgänge und definierten Gesamtgeräuschimmissionen Bestand haben, kann bei der Rooftop-Bar im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Attika/Wand eine Lärmschutzwand errichtet werden oder andere gleichwertige, rechnerisch nachgewiesene Kompensationen erfolgen.

Die Einhaltung der Vorgaben und Richtwerte aus dem Schallschutzgutachten sind im Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Ergeben sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der weiteren Detailplanung demgegenüber geringere oder andere Anforderungen an den Schallschutz, sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich (s. hierzu auch Hinweise).

29. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

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 Standortvorbereitungen 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.

Auf eine Begrünung der Dachfläche des Parkdecks kann verzichtet werden, wenn die Dachfläche vollflächig für Photovoltaik genutzt wird.
Zudem sind die Außenwände des Parkdecks mindestens zu 30 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

30. 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.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §22 SWG erlaubnisfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt. Sind diese Vorgaben nicht erfüllt, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim LUA beantragt werden.

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 bis 30° Neigung sind zu begrünen (vgl. Festsetzung Nr. 26 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.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsflächen
Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:
- NK_20579 „Gaswerk Neunkirchen“,
- NK_20656 „Altablagerung am Gaswerk“,
- NK_20482 „Alte Post - Chemische Reinigung“,
- NK_5215 „Fleisch- und Wurstwarenfabrik A. Schneider“.

(s. ergänzend hierzu Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB)

Grundwasserschaden
Nordöstlich des Plangebietes ist ein Grundwasserschaden aktenkundig. Dieser befindet sich etwa auf Höhe des Grundstückes Bahnhofstraße 34. In den dazu gehörigen Grundwassermessstellen wurde im April 2003 ein deutlich erhöhter Gehalt an Trichlorethen, Perchlorethen, cis 1,2 Dichlorethen und Vinylchlorid festgestellt.
Zwischenzeitlich wurden im Auftrag der Sparkasse Neunkirchen Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die eine geringe Belastung des Grundwassers durch LHKW belegen.
Die Grundwasserbelastung ist im Vorfeld der weiteren Planungen im Hinblick auf eventuell notwendige Gebäudesicherungen, baubegleitende Wasserhaltungen und die Errichtung eines Erdwärmesondenfeldes zu beachten.
Die festgestellte Grundwasserbelastung ist im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen, entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Im Zuge der Bohrarbeiten für die Erdwärmesonden werden daher Maßnahmen formuliert, durch die eine Verfrachtung von Schadstoffen in die tieferliegenden Grundwasser-Stockwerke minimiert wird.

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.

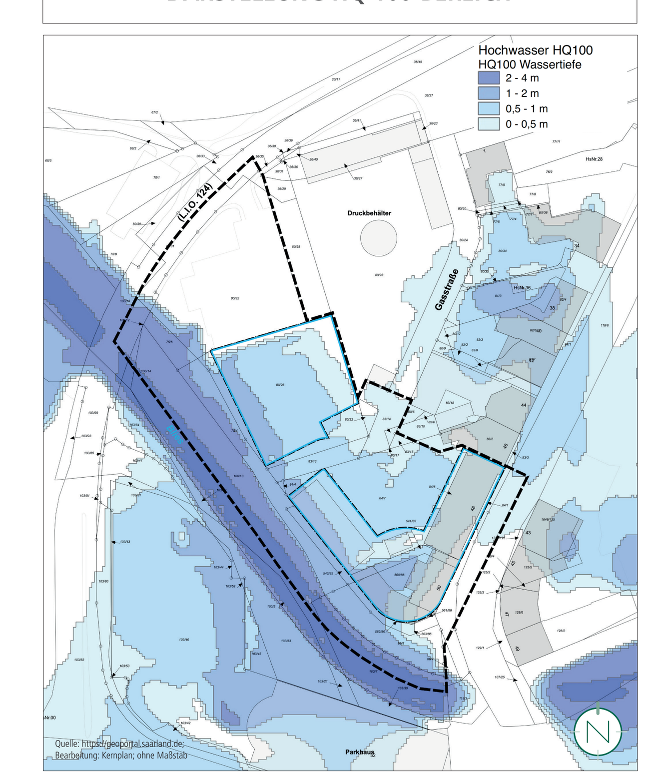
Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, 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.fib-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 Zünddistanz 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.

DARSTELLUNG HQ 100-BEREICH



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 Landespolizeipräsidium kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist. Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Landespolizeipräsidium - Kampfmittelräumdienst - zu melden.

Immissionsschutz
- Weitere lärmschutzrelevanten Auflagen können im Bauantragsverfahren formuliert werden.

Wasserschutzgebiet
- Der Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb eines geplanten und ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Bohrungen der öffentlichen Trink- und Notwasserversorgung befinden sich nicht im näheren Umfeld. Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.

Creos Deutschland GmbH
- Die „Anweisung zum Schutz von Erdkabeln- und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist bei Planung und Bauausführung in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen der Creos Deutschland GmbH zu gewährleisten.

Telekom
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Oberbergamt des Saarlandes
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter dem Planungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Das Oberbergamt des Saarlandes empfiehlt daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ihnen dies mitzuteilen.
  Weiterhin liegt die Teiländerung im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 50 Jahre zurück, so dass die Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind.
  Ausgehende Kohleflöze im Geltungsbereich der Planänderung sind dem Oberbergamt nicht bekannt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Kohle ist diese als schlechter Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen sich der Bauherr selbst zu schützen hat.

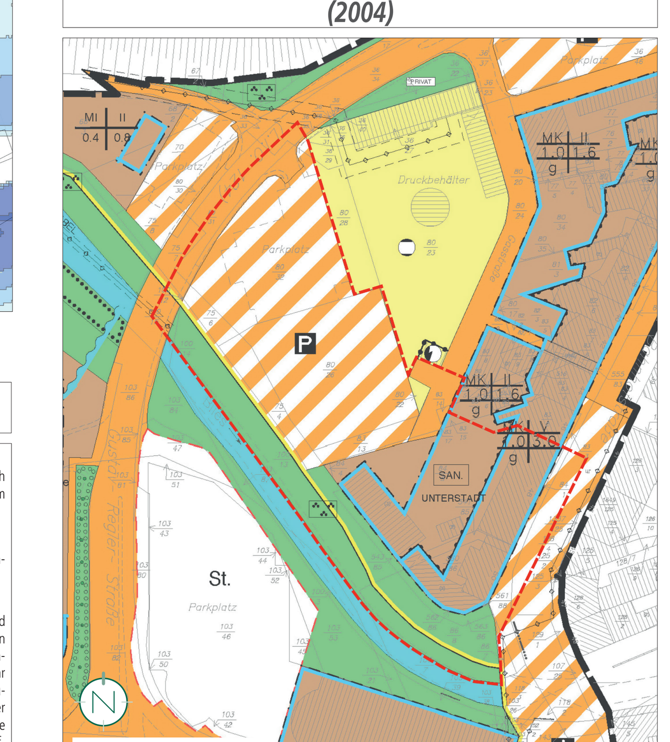
KEW Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG
- Ein Alarmplan ist mit der KEW und Feuerwehr bzgl. „Störfall im Gaswerk Neunkirchen“ abzustimmen.
  Dabei sollte ein Notfallplan für den Gebäudekomplex erstellt werden, der die Notausgänge und Sammelplätze im Störfall regelt. Diese sollten so ausgerichtet sein, dass die Personen in Richtung der Bahnhofstraße das Gebäude verlassen. Zudem sollte ein Benachrichtigungs-weg für den Störfall ausgehend von der KEW AG zur Sparkasse Neunkirchen eingerichtet werden, der die organisatorischen Maßnahmen für diesen Fall auslöst.
- Im Zuge des Bauvorhabens müssen in Abstimmung mit der KEW evtl. Elektrokabel umverlegt werden. Die Umverlegung von Versorgungskabeln ist rechtzeitig mit der KEW abzustimmen.
- Zur Stromversorgung ist eine kundeneigene Trafostation hochwassergeschützt zu errichten.
- Das Parkdeck ist so zu errichten, dass keine Fahrzeuge (beabsichtigt oder durch menschliches Versagen) vom Parkdeck aus, auf das unmittelbar angrenzende Grundstück gelangen können (z. B. Anbringung von Schutzplanken).

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- 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 das Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- 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 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (StellplatzS - StS) der Kreisstadt Neunkirchen vom 17. November 2021, in Kraft getreten am 26. Februar 2022.

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



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 05.10.2022 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 23.11.2022 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 Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Den Bürger/innen wurde eine Frist bis zum 04.01.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden ebenfalls frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 04.01.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.05.2023 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 07.07.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der 8. Teiländerung des Bebauungsplans überarbeitet und ergänzt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die erneute Veröffentlichung im Internet / erneute öffentliche Auslegung der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ erneut im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine erneute öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet und der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der erneuten Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am __.__.____ die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den __.__.____

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Neunkirchen

____
(Jörg Aumann)

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

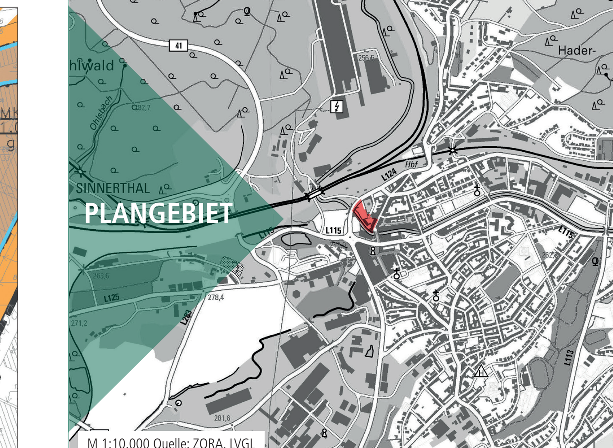
Neunkirchen, den __.__.____

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Neunkirchen

____
(Jörg Aumann)

8. Teiländerung Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“

Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Innenstadt



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

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

Stand der Planung: 08.01.2024
ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN PLAN