

Baupolizeiverordnung

über die Bebauung des Geländes Gemarkung Kohlhof, östlich der Ludwigsthaler Straße (3. Bauabschnitt), im Ortsteil Haus Furpach in der Stadt Neunkirchen/Saar, Kreis Ottweiler

Aufgrund des Polizeiverwaltungsgesetzes – PVG - vom 01.06.1931 (GS S. 77) und der §§ 14 bis 16 des Gesetzes Nr. 471 - Baugesetz - vom 19.07.1955 (Amtsblatt S. 1159 ff.) ferner der §§ 78 (4) mit 61, 72 (2), 73 (2), 87 (1), 98 (2) mit 10, 72 (14), 73 (5) und 97 (12) des Baugesetzes – BauG - und des § 63 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17.02.1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) wird nach Zustimmung der Stadt Neunkirchen mit Genehmigung des Ministers für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau für das unten näher bezeichnete Gebiet folgende Baupolizeiverordnung erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des unter diese Verordnung fallenden örtlichen Geltungsbereiches sind folgende:

- im Norden: eine Parallele im Abstand von 130,00 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Nordschleife der geplanten Straße „A“
- im Osten: eine Parallele im Abstand von 60,00 m zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße „G“ und die Verlängerung dieser Parallele in südlicher Richtung
- im Süden: eine Parallele im Abstand von 50,00 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Südschleife der geplanten Straße „A“ (Verlängerung der Straße „Zur Ewigkeit), eine Parallele im Abstand von 50,00 m zur südöstlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße „H“ eine Parallele im Abstand von 80,00 m zur südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Ludwigsthaler Straße bis zum Schnittpunkt mit der Straße Neunkirchen-Kohlhof (D 208); die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der D 208

im Westen: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ludwigsthaler Straße.

§ 2

Ausweisung des Baugebietes

- (1) Das im § 1 abgegrenzte Gelände ist mit den nachstehend näher bezeichneten Ausnahmen reines Wohngebiet.
- (2) Als Geschäftsgebiet (§ 61 (4) BauG) werden ausgewiesen:
 - a) die Parzellen 1/19, 1/20, 1/21 südlich der Straße "Zur Ewigkeit", an der Einmündung zur Ludwigsthaler Straße
- (3) Als Sonderbaugebiet (§ 61 (8) BauG) werden ausgewiesen:
 - a) ein Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Nordgrenze des örtlichen Geltungsbereiches, im Osten durch eine Parallele im Abstand von 40,00 m zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße „B“, im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Nordschleife der geplanten Straße „A“ und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ludwigsthaler Straße: für die Erweiterung des evangelischen Gemeindezentrums
 - b) ein Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Nordschleife der geplanten Straße „A“, im Osten durch den Verbindungs-Fußweg zwischen der geplanten Nordschleife der Straße „A“ und der Straße „Zur Ewigkeit“, im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zur Ewigkeit“ und im Westen durch die Straße vor der vorhandenen Volksschule: für die Erweiterung der vorhandenen Volksschule
 - c) die östliche Eckparzelle an der Straßenecke Straße „A“ (Verlängerung der Straße „Zur Ewigkeit“) und Straße „H“: für eine Gastwirtschaft
 - d) die Parzelle südlich der Straße „H“, gegenüber den Einmündungen der Straßen „K“ und „L“: für ein Lichtspieltheater

- e) die Eckparzelle östlich der Ludwigthaler Straße an der Straßenecke Straße Neunkirchen-Kohlhof (D 208) und Ludwigthaler Straße: für eine Tankstelle mit Kundendienstbetrieb

§ 3

Bauweise, Geschosszahl, Dachneigung und Gebäudestellung

- (1) In dem in § 1 abgegrenzten Gelände ist mit Ausnahme der Straßen „K“ bis „P“ nur die offene Bauweise zugelassen.
- (2) In den Straßen „K“, „L“, „M“, „N“, „O“ und „P“ ist halboffene Bauweise vorgeschrieben.

Straßenskizze:



- (3) Die einzelnen Straßen sind wie folgt zu bebauen:

Straße „A“:

(Nord- und Südschleife)

Südseite:

zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße

	Südostseite: eingeschossige Einzelhäuser in Traufen- und Giebelstellung zur Straße, gestaffelt
Stichstraßen „B" und „C":	Westseite und nördliches Wende-T: zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße
	Ostseite: zweigeschossige Einzelhäuser in Giebelstellung zur Straße
Stichstraßen „D" „E" „F":	Ostseite und nördliches Wende-T:: zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße
Stichstraße „G"	Ostseite: zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße
Stichstraßen „D" „E" „F" und „G":	Westseite: zweigeschossige Einzelhäuser in Giebelstellung zur Straße
Straße „H":	Südseite: zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße
	Südostseite (zwischen Weg zur Kläranlage und nordöstliche Eckparzelle): zweigeschossige Doppelhäuser in Giebelstellung zur Straße, gestaffelt
Straße „J":	Nordseite: eingeschossige Einzelhäuser in Traufenstellung zur Straße
Straßen „K" „L" „M", „N" „O" und „P":	Südostseite: zweigeschossige Reihenhäuser in Traufenstellung zur Straße, gestaffelt

Stichstraßen

„Q“, „R“, „S“ und „T“: West-, Ost- und Nordseite:
zweigeschossige Doppelhäuser in Traufenstellung zur Straße

In den nachfolgend aufgeführten, bereits vorhandenen und bebauten Straßen ist eine Abweichung von der vorhandenen, eingeschossigen Bebauung nicht gestattet:

Ludwigsthaler Straße (diese von der Einmündung in die Straße Neunkirchen-Kohlhof bis zur Straße „Zur Ewigkeit“, ausgenommen die vier letzten Grundstücke an der südöstlichen Straßenseite vor der Einmündung der Straße „Zur Ewigkeit“); Straße „Zur Ewigkeit“, ausgenommen die Parzellen 1/19, 1/20, 1/21 südlich der Straße „Zur Ewigkeit“ an der Einmündung zur Ludwigsthaler Straße.

§ 4

Höhen

- (1) Die Höhenlage jedes Gebäudes wird durch das Maß von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Straßenkrone Mitte Haus bestimmt.
- (2) Die Geschosshöhe der Wohngebäude werden auf max. 2,80 m festgesetzt.

§ 5

Gestaltung des Einzelbaukörpers

- (1) Für Einzelhäuser sind Grundrisse im Verhältnis Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) von mindestens 1 : 1,15 zu wählen, wobei die Gebäudebreite in den Grenzen zwischen 7,50 m bis 9,50 m zu halten ist.
- (2) Es sind nur Satteldächer mit einem Sparrenüberstand von 0,40 m ohne Aufschiebung zugelassen. Für die Straßen „A“ - „G“, „J“ und „K“ - „T“, die Süd- und Südostseite der Straße „H“ wird die Dachneigung auf 33° festgesetzt.
- (3) Frontgleiche Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (4) Bei zweigeschossigen Gebäuden werden Dachaufbauten und Kniestöcke nicht zugelassen.

- (5) Die Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Dachgeschossfußboden bis zur Traufe, wird auf 0,60 m festgelegt.
- (6) Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind nur Tonziegel zu verwenden; Doppel- und Reihenhäuser müssen mit einheitlichem Ziegelmateral eingedeckt werden.
- (7) Doppel- und Reihenhäuser müssen gleiche Gebäudetiefe und bei Staffelung innerhalb dieser gleiche Trauf- und Firsthöhe erhalten; sie müssen in der äußeren Erscheinung eine Einheit bilden, auch hinsichtlich der Dacheindeckung, der Ausbildung des Gesimses, sowie der Putzart. Bei Doppelhäusern in gleicher Flucht muss die Farbgebung einheitlich sein.
- (7) Verkleidung von Ansichtsflächen mit Asbestzementplatten oder ähnlichen Materialien sind nicht gestattet.
- (8) Der fertige Gebäudesockel muss hinter den Außenputz zurückspringen.

§ 6

Garagen

- (1) Plätze zur Errichtung von Garagen sind für jedes Grundstück vorzusehen.
- (2) Beim Bau von Garagen erfolgt die Einweisung derselben im Einzelfall gemäß § 50 (4) BauG durch die Baugenehmigungsbehörde.
- (3) Die Garagen sind mit
 - a) einer max. lichten Höhe von 2,50 m
 - b) einer Tiefe von einheitlich 6,00 m und
 - c) einem nach rückwärts flachgeneigten Pultdach mit 8 % Gefälle auszuführen.

Das Eindeckungsmaterial und die äußere Gestaltung zweier benachbarter Garagen müssen gleich sein (vgl. auch § 5 (7), 2. Halbsatz).

§ 7

Sonstige Nebengebäude

- (1) An Nebengebäuden dürfen nur Kleintierställe, Geräteräume und Gartenlauben mit einer Traufhöhe von höchstens 2,50 m (an der höchsten Stelle gemessen) und einer Fläche bis zu 10,00 m² errichtet werden; ihre örtliche Einweisung erfolgt im Einzelfall gemäß § 50 (4) BauG durch die Baugenehmigungsbehörde.
- (2) Für jedes Hausgrundstück wird nur jeweils ein Nebengebäude zugelassen. In den im Gelände östlich der Ludwigsthaler Straße neu geplanten Straßenzüge „A“ - „T“ sind Kleintierställe, Schuppen und dergleichen nicht zugelassen.
- (3) Folgende Dachform und Dacheindeckung wird für die Nebengebäude vorgeschrieben:
ein nach rückwärts flachgeneigtes Pultdach mit 8 % Gefälle, Eindeckung in Wellasbestzementplatten.

§ 8

Geländegestaltung und Sockelausbildung

- (1) Das Gelände vor jedem Gebäude ist so zu gestalten, dass das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Gelände bei talwärts gelegenen Häusern höchstens 0,50 m und bei bergwärts gelegenen Häusern höchstens 0,80 m beträgt.
- (2) Der sichtbare Sockel des Gebäudes ist nicht an die Höhe Vorderkante Erdgeschossfußboden gebunden.

An Gebäuden, die verputzt werden sollen, ist die straßenseitig sichtbare Sockellinie etwa 0,30 m über fertigem Gelände zu ziehen. (auf Absatz 1 wird verwiesen)

§ 9

Einfriedigungen

- (1) Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Haus ist als Vorgarten anzulegen.

- (2) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straßenfläche ist wie folgt auszuführen:

durch eine niedrige Einfassung aus senkrecht gestellten Betonplatten, die die Oberkante des Bürgersteiges um ca. 0,10 m überragen.

Eine Einfriedigung benachbarter Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der unter (3) genannten Einfriedigung ist nicht gestattet.

- (3) Die Einfriedigung gegen das rückwärtige Garten- bzw. Hofgelände ist 0,25 m hinter der vorderen Gebäudefluchtlinie auf gleicher Höhe mit der des Nachbarn wie folgt auszuführen:

Spiegelzaun von 1,00 m Höhe.

- (4) Die Einfriedigung zwischen benachbarten Grundstücken erfolgt zwischen der in Absatz 3 festgelegten Einfriedigung und der vorderen Garagenflucht durch einen Spiegelzaun von 1,00 m Höhe, im Übrigen durch einen 1,00 m hohen Maschendrahtzaun.

§ 10

Für sämtliche neuen baulichen Maßnahmen auf den im örtlichen Geltungsbereich der Baupolizeiverordnung liegenden, bereits bebauten Grundstücken gelten die §§ 5 (2) bis (9), 6, 7, 11 und 12 dieser Baupolizeiverordnung.

§ 11

Zwangsmittel

Für jeden Fall der Nichtbefolgung dieser Baupolizeiverordnung wird die Festsetzung eines Zwangsgeldes bis zu 15 000,— Frs., im Nichtbeitreibungsfalle die Festsetzung einer Zwangshaft bis zu drei Wochen angedroht. Daneben bleibt der Bürgermeister als Ortspolizeibehörde befugt, die Herstellung vorschriftsmäßiger Zustände auf Kosten des Zuwiderhandelnden herbeizuführen.

§ 12

Inkrafttreten

Vorstehende Baupolizeiverordnung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Neunkirchen, den 27.05.1959

Frank, Bürgermeister als Ortspolizeibehörde

veröffentlicht in Abl.: 10.06.1959

in Kraft getreten: 10.06.1959