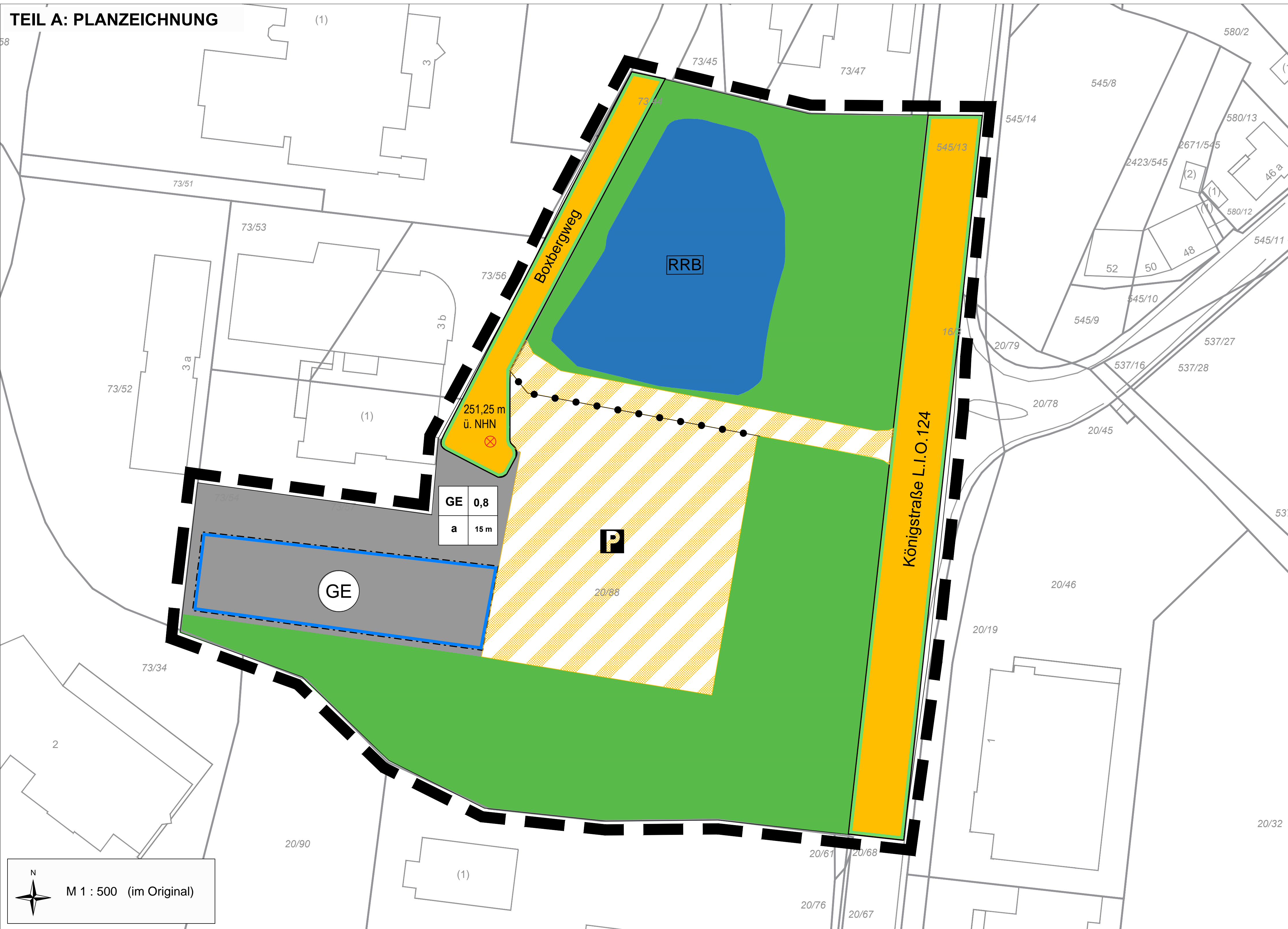


Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 84 "Grubengelände König, 8. Änderung"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - GOKmax Höhe der baulichen Anlagen: hier: maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) in Metern über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Rampe"
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkdeck"
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Grüngürtel"
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Höhenbezugspunkt (m ü. NHN)
 - Wasserfläche
 - Regenrückhaltebecken
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Landesgesetz Baordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunaleiserverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Gewerbegebiet
 Gem. § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Dienstleistungsbetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Park- und Stellflächen
- Verkehrsflächen zur internen Erschließung

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- 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 sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind,
- Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BimSchG bedürfen und der Störfallverordnung nach BimSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG, Seveso-Richtlinie unterliegen, vom Bebauungsplan ausgeschlossen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO
 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag der maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Höhe darf punktuell durch technische Anlagen (Lüftungsgerate, Rückkühler, etc.) und Nebenanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Überschreitungen werden damit begründet, dass diese Anlagen nur einen Teil der Dachflächen einnehmen. Zur hinreichenden Bestimmung der Gebäudehöhe wird ein Höhenbezugspunkt von 251,25 m ü. NHN gewählt.

- 2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
 Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
- 3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge von ≤ 50m als auch ≥ 50 m.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 Meter kann zugelassen werden.
- 5. Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Gewerbegebiets sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- 7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Die zur äußeren Erschließung des Sondergebietes erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Seitenräume (z.B.: Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radwege, etc.) werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rampe" festgesetzt. Der Zweckbestimmung dienende und verträgliche Nebenanlagen sind zulässig. Es wird darüber hinaus eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkdeck" festgesetzt. Auf der Fläche ist die Herstellung von Parkplätzen auf mehreren Ebenen zulässig (Parkdeck).
- 8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Anlagen, Becken und sonstige Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- 9. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grüngürtel" festgesetzt.
- 10. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB**
 Im Bebauungsplan werden Wasserflächen im Rahmen des bestehenden Regenrückhaltebeckens festgesetzt.
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in vollgeschirmter Ausführung und mit gleichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 - Vor der Rodung von Gehölzstrukturen ist zu überprüfen, ob wertgebende Arten bzw. deren Fortpflanzungsstätten betroffen sind.
 - Zum Zeitpunkt der Planrealisierung sind leerstehende Gebäude, die besetzt und umgebaut werden sollen, unmittelbar vor dem Abriss bzw. Umbau auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren.
 - Potenzielle Verluste von Brutstätten der Avifauna und von Fledermausen sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.
- 12. Grünordnerische Festsetzungen**
- 12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise die Pflanzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
 Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
 Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegehl), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststachelbeere i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn).
 Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 3x v., StU 18-20 cm
- 12.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
- II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 Nach den Vorgaben des § 49a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser einzuleiten.
- III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- IV. Hinweise**
 Bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar). Die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenden Gebäude sind vor Baubeginn durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen. Es wird empfohlen, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden anzubringen.
- Sollten Altlasten oder Altlastenverdächtige Flächen bekannt werden, sind diese unverzüglich, laut § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (§ 30aBodSchG), der unteren Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
- Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
- Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgegenständlichen Vorschriften zu beachten.
- Sollten Bodenfunde gemacht werden, ist die Landesdenkmalbehörde gemäß § 16 SdSchG zu informieren (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsgebot).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am ... die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Grubengelände König" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis einschließlich ... in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

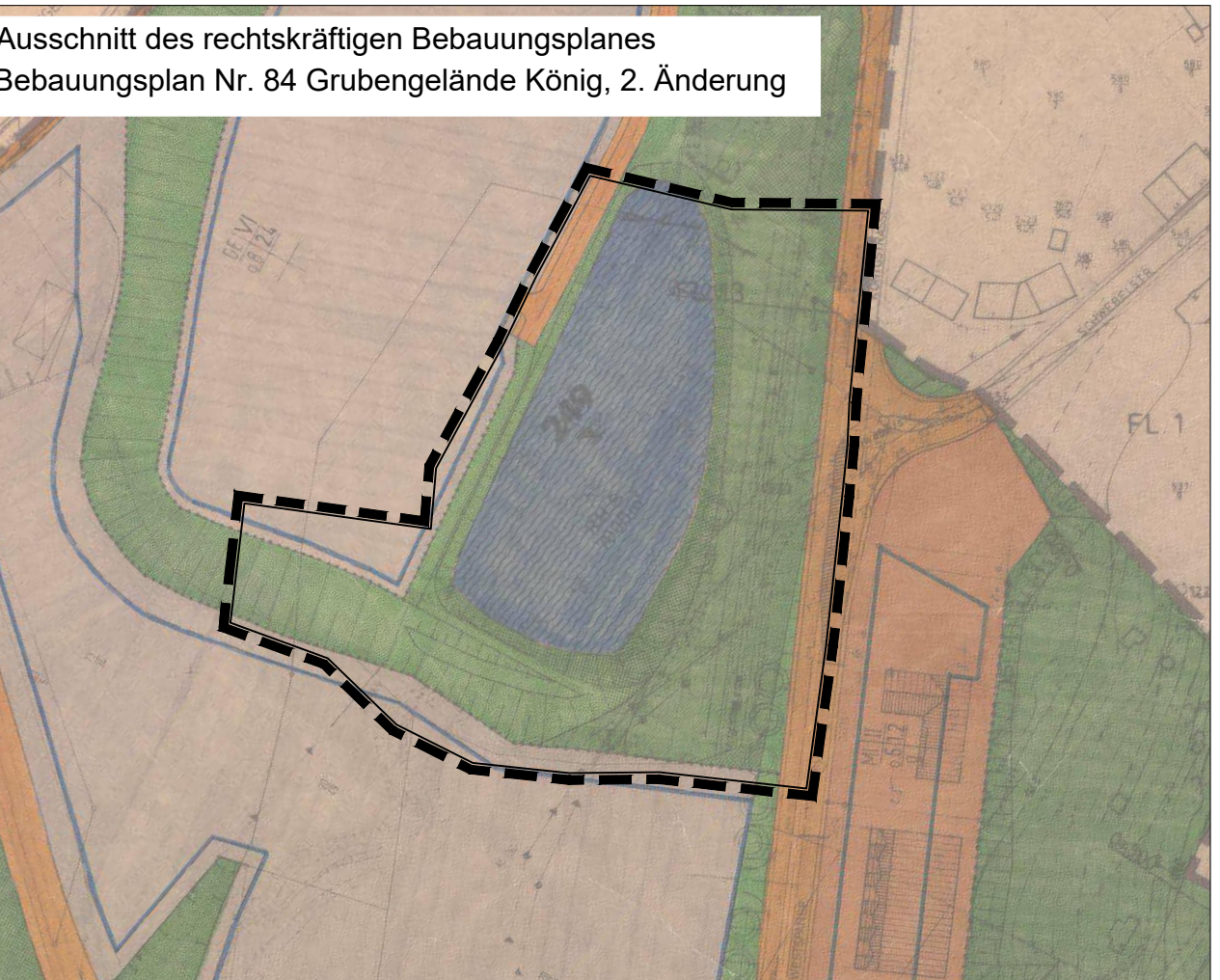
Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am ... die 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 84 "Grubengelände König" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Neunkirchen, den ...
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 84 "Grubengelände König, 8. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Neunkirchen, den ...
 Oberbürgermeister



Kreisstadt Neunkirchen

Bebauungsplan Nr. 84
 "Grubengelände König, 8. Änderung"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

M 1:500

agstca
 UMWELT

Bearbeitet für die
 Kreisstadt Neunkirchen
 Volkingen, im August 2024