Bebauungsplan “Am Häuselsberg Teil II”
Stadtteil Niederlinxweiler M 1:500

SATZUNG der KREISSTADT ST. WENDEL
für das Gelände

“Am Häuselsberg Teil II”
St. Wendel-Niederlinxweiler

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

Teil A - Planzeichnung

Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- bestehende Grenze
- neue Grenze
- Baugrenze
- WA — allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Bereiche
- Grünflächen p = privat
- Bäume und Sträucher pflanzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume und Sträucher erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Auflagen

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise o = offen

Teil B - Text

Inhalt des Bebauungsplanes

Festsetzungen: Landesbauordnung (LBO) in Kraft seit 01.09.1996 (Fassung vom 27.03.1996), Baugesetzbuch gemäß § 9 in Kraft seit 01.01.1998 (Fassung vom 27.08.1997), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kraft seit 27.01.1990 (Fassung vom 23.01.1990), Planzeichenverordnung in Kraft seit 01.04.1991 (Fassung vom 18.12.1990)

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1	Art der baulichen Nutzung	
1.1.1.1	Baugebiet	allgemeines Wohngebiet
1.1.1.2	zulässige Anlagen	n. d. BauNVO § 4 Abs. 1, 2
1.1.1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	n. d. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse (Z)	lt. Plan
1.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	lt. Plan
1.2.3	Geschoßflächenzahl (GFZ)	lt. Plan
2.1	Bauweise	lt. Plan
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	lt. Plan
2.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	lt. Plan
2.4	Stellung der baulichen Anlagen	lt. Plan
3	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	n. d. BauNVO § 14
3.1	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	innerhalb der überbaubaren Fläche
4	Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	lt. Plan

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Je Wohneinheit ist mindestens 1 großkroniger Laubbaumhochstamm auf betreffendem Grundstück von Privat zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

§ 9 Abs. 2 BauGB

Höhenlage der baulichen Anlage — nach Einweisung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 93 LBO

In Form von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 93 LBO wird folgendes festgesetzt

Die Höhenlage der öffentlichen Kanalisationsanlage schließt eine unmittelbare Entwässerung des Kellergeschosses bzw. des Untergeschosses in das öffentliche Kanalisationssystem aus. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass Kellergeschosse bzw. Untergeschosse, die an die öffentliche Kanalisationsanlage angeschlossen werden müssen, mittels einer Hebeanlage oder aber einer sonstigen Anlage, deren Wirkungen denen einer Hebeanlage gleichkommen, an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen sind.

Solern aufgrund der besonderen Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne) und unter Berücksichtigung der Nutzung des Keller- bzw. Untergeschosses (keine Wasserzapfstellen, keine Einläufe, Abflüsse usw.) das Entwässerungserfordernis dieses Geschosses vermeint werden kann und sonstige Gründe des öffentlichen Interessens die Herstellung einer derartigen Anlage nicht erfordern, kann auf schriftlichen Antrag (Befreiungsantrag) des Bauherrn im Einvernehmen mit der Gemeinde im konkreten Einzelfall von dieser Festsetzung befreit werden.

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie analog zum § 19 TVO zur LBO in der geltenden Fassung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 93 Abs. 5 LBO festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezwecken, einen Abstand von mindestens 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gemäß § 65 LBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Sofern im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundsatz her zulässig sind, wird festgesetzt, dass auch diese den vorstehend festgesetzten Abstand zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Sonstige, diesen Regelungsbereich betreffende – ggf. weitergehende Vorschriften z. B. bezüglich des Stauraumes – bleiben unberührt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Versicherung oder Verwertung des unverschmutzten Niederschlagwassers hat, soweit möglich, auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14).

Teilflächen der Parzellen 76/3 und 77/2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Fläche für das Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird diese Fläche eine extensive Wiesennutzung und ein Pflegeschnitt an den Obstbäumen festgesetzt.

Für die drei zur Bebauung vorgesehenen Parzellen wird für den unbebauten Bereich die Erhaltung der bestehenden Bäume festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b).

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Häuselsberg, Teil II“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Stadtrates vom 11.03.1999 beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 2.12.99 den Bebauungsplanentwurf genehmigt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.1.00 bis einschließlich 10.2.00. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.12.99 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.99 gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 1.3.00 geprüft wurden.

Der Stadtrat hat am 1.3.00 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 29.5.00 bis einschließlich 29.6.00 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.5.00 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.5.00 gemäß § 4 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplanes benachrichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 7.9.00 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.9.00 mitgeteilt.

St. Wendel, den 18.9.00

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Klaus Bouillon

Der Stadtrat hat am 7.9.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.9.00 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 18.9.00

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Klaus Bouillon

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt, Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel.: 06851/809-301

PROJEKT: Bebauungsplan “Am Häuselsberg Teil II” Stadtteil Niederlinxweiler

AUFG.			PLANINHALT: Rechtsplan
GEZ.	10/99	Spaniol	
BEARB.	10/99	Rupp	
GEÄND.	8/00	Rupp	MASSTAB: 1:500 — PL. NR.
GEPR.			

STADTBAUAMTSLEITER — BÜRGERMEISTER