

BEBAUUNGSPLAN "VORN AM BERG TEIL II"

1. ÄNDERUNG, STADTTTEIL OBERLINXWEILER M.: 1:500

Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Vorn am Berg Teil II", 1. Änderung Stadtteil Oberlinxweiler



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

Planzeichen

- Umgebung des Geltungsbereiches
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
- Grünfläche
- Umgebung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Bäume und Sträucher erhalten
- Bäume und Sträucher pflanzen
- Baugrenze
- Neue Grenze
- Leitung unterirdisch
- Leitung ehem. Trasse Feldflurenbahn
- Sicherheitsstreifen Erdkabel
- Kanaldeckel
- Bodenndenkmal römische "Villa Hendschhof"

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bodenndenkmal "Villa Hendschhof"
- Nachgewiesene Mauern der Grabung des Museums Trier, ca. 1838
- Prospektion Fa. PZP, Feb. 2017, Steinbefunde sicher (Mauerfundamente, Kanäle etc.)
- Prospektion Fa. PZP, Feb. 2017, Steinbefunde unsicher (moderne, natürliche oder archäologische Ursache möglich)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise: o = offen

Gesetzliche Grundlagen

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

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

ROG
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (Amtbl. I S. 532) geändert worden ist.

PlanVZ
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

LBO
Landesbauordnung (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtbl. I S. 532).

KSVG
insbesondere der § 12 des Kommunalabfallverwaltungsgesetzes vom 15.01.64 (Amtbl. 64,123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.97 (Amtbl. 97,682) zuletzt geändert durch Art.2 G v. 30.07.2014 (Amtbl. I 1311)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.06 (Amtbl. 06,728) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtbl. I S. 790)

BimSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

SWG
das Saarländische Wassergesetz vom 28.06.60 (Amtbl. 60,511) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.04 (Amtbl. 04,1994) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtbl. 2014 S. 2).

SDSChG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSChG vom 05.04.06 (Amtbl. 06,728) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtbl. I S. 790)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

SSrG
Saarländisches Straßengesetz vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtbl. S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtbl. S. 474, 530).

SaarUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtbl. 02,2494) zuletzt geändert durch Art. 1 V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltpolitik und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 (Amtbl. 09,3)

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 bis 4 BauNVO)
Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1.1.1 Wohngebäude,
1.1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe,
1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.1.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

2.1 **Grundflächenzahl**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 11 V. m. § 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. siehe Plan

2.2 **Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. siehe Plan

3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone offene Bauweise festgesetzt. siehe Plan

4 **Überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. siehe Plan

5 **Überdachte Stellplätze und Garagen**
Es wird gemäß § 12 BauNVO festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausnahmsweise können Sie auch gemäß § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.1 **Flächen für Nebenanlagen,**
die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sind nach den Vorgaben der BauNVO § 14 zulässig.

6 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** siehe Plan

7 **Grünflächen**
Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft siehe Plan

8 **Verkehrsmittel**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden bestehende und geplante öffentliche und private Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. nachträglich übernommen. siehe Plan

10 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)**
Die Dachneigung darf max. 35 Grad betragen. Kniestock und Dachaufbauten (mit Ausnahme von Schornsteinen und Antennen) sind nicht zulässig. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind befestigte Zufahrten und Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

Die Flächenversiegelung für Zufahrten und Stellplätze ist in der Form zu mindern, dass sie mit einem wasserdurchlässigen Belag gestaltet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem Umfang zugelassen, als sie der genehmigten Anpassung des Baukörpers an das natürliche Gelände dienen.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen zu mind. 30% zu bepflanzen.
Bei der Grundstücksentwässerung ist eine Regenwassernutzung und -rückhaltung soweit möglich durchzuführen.

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

11 **Denkmäler**
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal römische „Villa Hendschhof“

12 **Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen** sind in der Planzeichnung dargestellt. Vor Erschließungs- oder Abbrucharbeiten bedarf es einer Abstimmung mit den zuständigen Ver- oder Entsorgungsträgern.

13 **nachrichtliche Darstellung des Bodendenkmals römische „Villa Hendschhof“**
Es werden sowohl die bei der Grabung des Landesmuseums Trier nachgewiesenen Mauern als auch die Ergebnisse der Prospektion im Februar 2017 im Plan dargestellt und entsprechend gekennzeichnet.

III. Hinweise

14.1 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altlagerungen bzw. Altstandorte** oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken zu benachrichtigen.

14.2 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten **Landkampfmittel** (Graniten, Panzerfauste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

14.3 **Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals** sind im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt durchzuführen, unter der Auflage, dass der Baubeginn dem Landesdenkmalamt 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten angezeigt wird, damit der Ausgrabungsplan der Baugrupe besichtigt werden kann.

Für die als Grünfläche ausgewiesenen Bereiche auf den Flurstücken 277, 278/1, 280/4, 281/3, 283/18 bleiben alle Erdarbeiten genehmigungspflichtig nach § 10 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 8 Abs. 5-8 SDSChG. Für deren Errichtung eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen. (§ 8 Abs. 8 SDSChG). Eine Genehmigung kann formlos aber schriftlich beim Landesdenkmalamt beantragt werden. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Arbeiten im Rahmen der bisherigen Nutzung, jedoch beispielsweise bei allen Arbeiten, die darüber hinaus gehen, insbesondere bei den im Planverfahren erwähnten geländeerhöhenden Erdarbeiten zur Anpassung der Grünfläche an die bebauten Fläche.

14.4 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlickern sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSChG) **medienpflichtig** und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Medienpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 12 Abs. 2 des SDSChG bis zum Ablauf von 6 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

14.5 Das DVGW-Regelwerk GW 125 **Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen** ist zu beachten. Auf bestehende Sonderrechte für die im Plan dargestellten Stromleitungen wird verwiesen.

14.6 Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von **altem Bergbau** festgestellt sind, ist dies dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

14.7 Auf die **artenschutzrechtlichen Verbote** des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. In Anlehnung an diese Bestimmung soll die Rodung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzer der Vögel sowie außerhalb der Nutzung von Bäumen als Sommerquartier für Fledermäuse, d. h. Anfang Oktober bis Mitte Februar erfolgen.

14.8 Die Kabelsatzanweisung der Telekom ist zu beachten

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am ... 2017 die Änderung des Bebauungsplans "Vorn am Berg Teil II" im Stadtteil Oberlinxweiler beschlossen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde am ... 2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... 2017 den Entwurf des Bebauungsplans genehmigt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom ... 2017 bis einschließlich ... 2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... 2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat am ... 2017 geprüft, abgeklärt und beantwortet. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... 2017 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am ... 2017 den Bebauungsplan "Vorn am Berg Teil II" 1. Änderung in Oberlinxweiler gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt, St. Wendel, den ... 2017
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Peter Klär

Der Satzungsbeschluss wurde am ... 2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, in der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB, § 215 BauGB und § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den ... 2017
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Peter Klär

Kreisstadt St. Wendel Stadtbauamt, Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/809-1601	
Projekt: Bebauungsplan "Vorn am Berg Teil II" 1. Änderung, Stadtteil Oberlinxweiler	
bearbeitet: 07/17 Anon	gez. geän.: 07/17 Spawo
geprüft: 07/17 Spawo	Planinhalt: Bebauungsplan
Verfahrensstand: Offenlegung	
Maßstab: 1 : 500	Pl. Nr.: 10.05
Stadtbaumsleiter:	Bürgermeister: