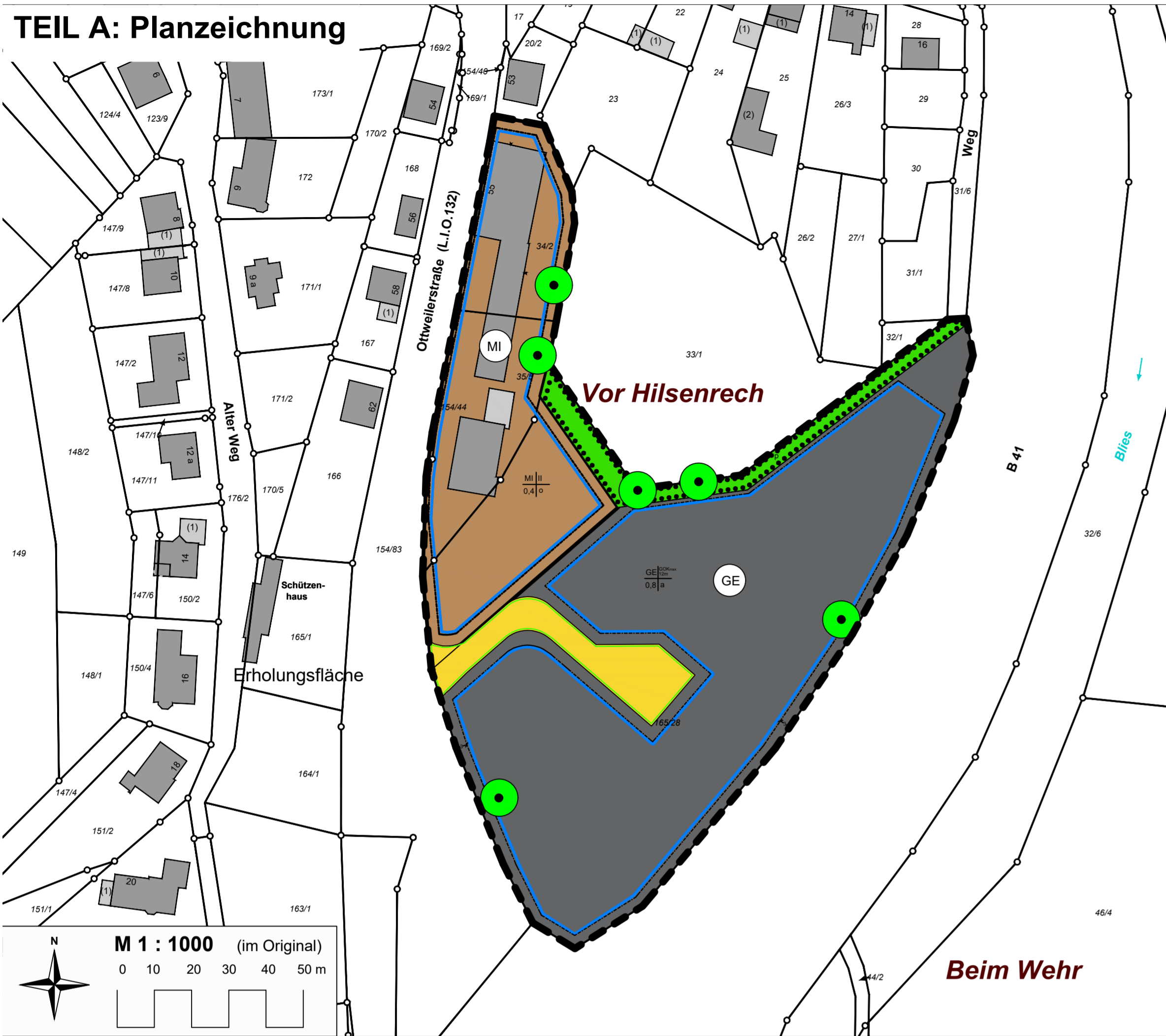


Kreisstadt St. Wendel

Bebauungsplan 09.15 "Gewerbepark Niederlinxweiler"

TEIL A: Planzeichnung



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Nutzungsschablone

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
- 1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
 - 2 Maximale Gebäudehöhe (GOKmax)
 - 3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b BauGB)

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsgebäude

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 & 6 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird für das Baugebiet MI eine GRZ von 0,6 und für das Baugebiet GE eine GRZ von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (siehe Plan).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone auf maximal 12 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt die Firsthöhe bzw. bei Flachdächer der Attikaabschluss. Die Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 & 4 BauNVO wird für das Baugebiet MI die offene und für das Baugebiet GE eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Baugebiet MI und GE nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Plan).

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches als private Grünfläche festgesetzt.

7.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Es wird festgesetzt, dass eine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie eine vollständige Versiegelung des Oberbodens für Baustellenfahrzeuge unzulässig ist.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die festgesetzten privaten Grünflächen mit autochthonen standortgerechtem Saatgut anzulegen. Um die Artenvielfalt zu erhöhen sind sie nicht zu düngen, maximal zwei mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juni erfolgen.

Ausnahmsweise können Park- und Stellflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn diese nicht innerhalb der Baugrenze untergebracht werden können und mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm je 8 Stellplätze gepflanzt und dauerhaft erhalten wird. Die Baumscheiben müssen mindestens einen 6 m² großen luft- und wasserdurchlässigen Belag besitzen und einen mind. 16 m³ großen durchwurzelbaren Raum zur Verfügung haben.

7.4 Erhalt von Gehölzen und Pflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Saarland sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die maximale Höhe von 2m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegenden Anlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach der Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen.
- Es ist darauf zu achten, dass die neu anzulegenden Flächen und Baukörper so ausgerichtet werden, dass Niederschlagswasser in der im Geltungsbereich aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder versickert werden kann.

Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Saarland handelt Ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 LBauO erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 85 LBauO erlassenen Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 1 LBauO Saarland handelt Ordnungswidrig, wer wider besseren Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBauO Saarland).

IV. Hinweise

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Baumschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Hinweise zum Artenschutz

Falls eine Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden sollte, ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle auf möglichen Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse durchzuführen; zudem sind die Rodungszeiten nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394.)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I S. 211)

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG), in der Fassung vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG), in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt 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 08. Dezember 2021 (Amtsblatt 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 (Amtsblatt I S. 324)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), mehrfach geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat am ____2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach § 3 Abs. 1 BauGB vom ____2025 bis einschließlich ____2025 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom ____2025 durchgeführt.

Der Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____2025 bis einschließlich ____2025 im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ____2025 den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
St. Wendel, den

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
St. Wendel, den

Kreisstadt St. Wendel

BEBAUUNGSPLAN

09.15 "Gewerbepark Niederlinxweiler"

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

Bearbeitet für die
Kreisstadt St. Wendel
Neunkirchen, im Januar 2025

Stadtplaner
Alexander Knoll