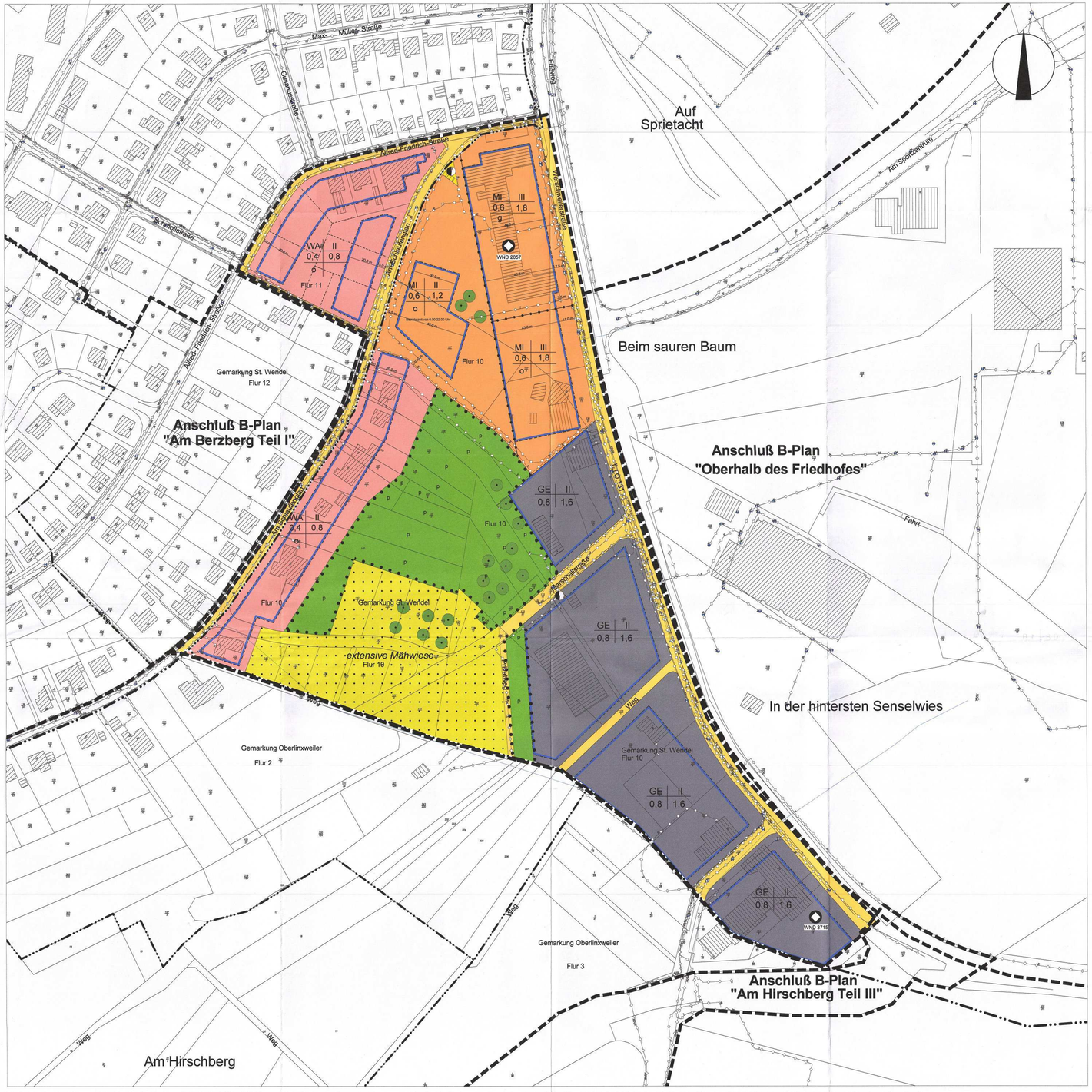
BEBAUUNGSPLAN "AN DER MARSCHALL-TABAK-FABRIK, 1. ÄNDERUNG"

KREISSTADT ST. WENDEL M.: 1:1000



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände
"An der Marschall-Tabak-Fabrik, 1. Änderung"
der Kreisstadt St. Wendel

Teil A Planzeichen:

Planzeichen

- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze / Flurstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Grenze verschiedener Nutzung
- Verkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen — Trafostation
- Grünfläche — p = privat
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Bäume und Sträucher erhalten
- Biotopkartierter FFH-Lebensraumtyp 6510 (magere Flachland-Mähwiese) Nr.: BT-6509-09-1381
- Leitung unterirdisch — M = Mischwasserkanal, E = Elektrokabel, G = Gasleitung, T = Telekommunikationskabel, WWV = Trinkwasserleitung
- Kanaldeckel
- Straßenlaterne
- Altlastverdachtsfläche mit Nummer
- Geplante Grenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise: o = offen g = geschlossen

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 Art.1 IVm Art.3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.13 (BGBl I 13,1548)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 IVm Art.3 Abs.1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.13 (BGBl I 13,1548)

BBodSchG
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 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

ROG
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

PlanZV
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 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 vom 18.02.04 (Amtsbl. 04,822) zuletzt geändert durch Art.1 IVm Art.4 des Gesetzes Nr. 1788 zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.12.12 (Amtsbl I 12,1554)

KSVG
insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes vom 15.01.64 (Amtsbl. 64,123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.97 (Amtsbl. 97,682) zuletzt geändert durch Art. 3 IVm Art. 4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11.02.09 (Amtsbl. 09,1215)

BImSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 05.04.06 (Amtsbl. 06,728) geändert durch Art.3 IVm Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 (Amtsbl. 09,3)

BImSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 2.7.2013 (BGBl I S.1943

WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl I 09,2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

SWG
das Saarländische Wassergesetz vom 28.06.60 (Amtsbl. 60,511) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.04 (Amtsbl. 04,1994) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1730 zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsbl. 10,2588).

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04,1498) zuletzt geändert durch Art. 2 IVm Art. 3 des Gesetzes Nr.1688 zur Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieeinsparverordnung und zur Änderung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 17.06.09 (Amtsbl. 09,1374)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21.02.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl I 10,94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726)

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

SaarlUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtsbl. 02,2494) zuletzt geändert durch Art.1 IVm Art.5 des Gesetze Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 Amtsbl. 09,3)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO *siehe Plan*
Im Mischgebiet sind **allgemein zulässig**:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Im Mischgebiet sind **unzulässig**:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO *siehe Plan*
Im Allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkabetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind **ausnahmsweise zulässig**:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO *siehe Plan*
Im Gewerbegebiet sind **allgemein zulässig**:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ohne Nachtbetrieb (22.00 – 6.00 Uhr)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind **ausnahmsweise zulässig**:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Betriebe mit betrieblichen Nacht-Aktivitäten (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nur dann, wenn durch eine Lärmprognose nachgewiesen werden kann, dass die gebietsbezogenen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind **unzulässig**:
1. Vergnügungsstätten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i. V. m. §§ 17, 19, 20 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ und der GFZ festgesetzt. *siehe Plan*

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. *siehe Plan*

3. Bauweise
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO wird offene und geschlossene 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. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass
Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zufahrten zu Stellplätzen sind allgemein zulässig. *siehe Plan*

6. Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. *siehe Plan*

7. Ver- und Entsorgungsanlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB, hier: Trafostation und unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. *siehe Plan*

8. Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. *siehe Plan*

9. Fläche für die Landwirtschaft mit dem besonderen Nutzungszweck „extensive Mähwiese"
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Da diese Fläche in der Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp 6510 (magere Flachland-Mähwiese (BT-6809-09-1361) im Erhaltungszustand C ausgewiesen ist, soll sie als extensive Mähwiese erhalten bleiben und wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „extensive Mähwiese" festgesetzt. *siehe Plan*

10. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. *siehe Plan*

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen sind. Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, sind mit mindestens einem standortgerechten Hochstamm (StU 12 – 14 cm) je 6 Stellplätze zu begrünen.
Bei der Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzliste zugrunde zu legen:

Bäume
Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platiphyllos), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Sträucher
Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), u. a.

11. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Altlastenstandorte *siehe Plan*
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Altlastenstandorte bekannt:
WND 3715 – Werschweilerstr. 52
WND 2057 – Werschweilerstr. 40

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

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der **Kampfmittel**beseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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."

Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Bei Maßnahmen im Bereich von Gasleitungen in sowohl bei der Planung als auch bei der Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar Ferngas Transport GmbH zu beachten.

Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem **Bergbau** festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 20.12.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Marschall-Tabak-Fabrik" in St. Wendel beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Bebauungsplanänderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2012 den Änderungsentwurf genehmigt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) im Plangebiet 38.858 m² betrug wurde die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden kann.

Allerdings haben sich im Rahmen der Vorprüfung Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung ergeben. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2013 den überarbeiteten Entwurf sowie die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Marschall-Tabakfabrik" gebilligt. In der gleichen Sitzung wurde erneut die Beteiligung

der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 27.01.2014 bis einschließlich 26.02.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.01.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2014 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 27.03.2014 geprüft, abgewägt und beschieden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08.04.2014 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 27.03.2014 den Bebauungsplan "An der Marschall-Tabak-Fabrik, 1. Änderung" in der Kernstadt St. Wendel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt, St. Wendel, den 14.04.2014
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~xxxx~~ 24. 04. 2014 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 ~~xxxx~~ 24. 04. 2014
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/809-1601

Projekt: Bebauungsplan "An der Marschall-Tabak-Fabrik, 1. Änderung", Kreisstadt St. Wendel

bearbeitet:	gez./geän.:	gepr/ift:	Planinhalt:
Harth	11/13 Sperrer		Bebauungsplan
Kreuz	11/13 Sperrer		
			Verfahrensstand:
			Rechtsplan
			Maßstab: 1 : 1000 — Pl. Nr. 01.15

Stadtbauamtsleiter: Hans-Peter Rupp — Bürgermeister: Klaus Bouillon