



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände
"Mommstraße Teil II"
2. Änderung
der Kreisstadt St. Wendel

Teil A Planzeichen:
PLANZEICHEN

Legend for Part A plan symbols, including symbols for plot boundaries, existing buildings, zoning areas, and other planning features.

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung von Investitionen und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)

BImSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 (S. 214)

ROG
Raumordnungsgesetz vom 22. September 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

PlanZV
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1960 (BGBl. I 1991, 56), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

LBO
Landesbauordnung vom 18.02.04 (Amtbl. 04.822) zuletzt geändert durch Art. 1 Nm. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung, des Saarländischen Architekten- und Ingenieurkammergesetzes und der Verordnung zur Durchführung des Saarländischen Architekten- und Ingenieurkammergesetzes an die Richtlinie 2008/12/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2008 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, vom 18.06.10 (Amtbl. I 10.1312)

KSVG
insbesondere der § 12 des Kommunalabstreifungsverwaltungsgesetzes vom 15.01.64 (Amtbl. 64.123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.97 (Amtbl. 97.692) zuletzt geändert durch Art. 3 Nm. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11.02.08 (Amtbl. 09.1215)

BImSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2009 (BGBl. I 2009, 51), in Kraft seit 1. März 2010

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.08 (Amtbl. 05.720) geändert durch Art. 3 Nm. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1681 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 (Amtbl. 09.37)

BImSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.02 (BGBl. I 02.300) zuletzt geändert durch Art. 3 Nm. Art. 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 10.03.11 (BGBl. I 11.282)

WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I 09.288), geändert durch Art. 12 Nm. Art. 14 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltschutzes sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11.08.10 (BGBl. I 10.1163)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 9 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind:
1. Garagenbauten
2. Tankstellen
- In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsart des § 9 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten zulässig sind:
1. Vergnügungsgärten
- 1.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal 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
- In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig sind:
1. Vergnügungsgärten
- 1.3 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO**
Im Bebauungsplan werden folgende Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:
- Im Sondergebiet (SO) Gesundheitszentrum sind allgemein zulässig**
1. Arztpraxen, Therapieeinrichtungen und solche Einrichtungen, die mit dem Gesundheitswesen in Zusammenhang stehen
2. Dienstleistungs- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralen Sortimenten (S. d. St. Wendeler Liste des städt. Einzelhandelskomplexes mit Ausnahme von Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln, sofern eine Verkaufsfläche von maximal 300 qm nicht überschritten wird)
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Anlagen für sportliche Zwecke
- Im Sondergebiet (SO) Kultur und Sport sind allgemein zulässig**
1. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Einzelhandelsbetriebe, sofern eine Verkaufsfläche von maximal 300 qm nicht überschritten wird
- Im Sondergebiet (SO) Einzelhandel sind allgemein zulässig**
1. Einzelhandel (Lebensmittel)
2. Parkhaus
- Ferner wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind sowie, dass in den Sondergebieten in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungsarten des § 11 BauNVO unzulässig sind:
1. Vergnügungsgärten
- 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Grundflächenzahl / Geschosshöhe
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 19, 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 innerhalb des SO Kultur und Sport wird durch Pfeilchen ein Bereich abgegrenzt, für den eine Traufhöhe von mind. 5,00 m und maximal 7,50 m zulässig ist siehe Plan
- 3 Bauweise**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO werden für die Baugebiete offene und geschlossene Bauweise festgesetzt siehe Plan
- 4 Überbaubare Grundstücke**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des SO Kultur und Sport wird im Bereich des Baudenkmalstrals eine Baulinie festgesetzt siehe Plan
- 5 Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 12 BauNVO, im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücke sowie Stellplätze im Bereich der Sondergebiete innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig sind. Im MI sowie im GE sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen sind in allen Baugebieten allgemein zulässig siehe Plan
- 6 Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Radweg", "Öffentlicher Parkplatz" und "Erschließungsstraße" festgesetzt. Im Bereich "Erschließungsstraße" / "Öffentlicher Parkplatz" ist die Erschließung des nördlich des Geltungsbereiches gelegenen P+R-Platzes sicherzustellen siehe Plan
- 7 Grünflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private Grünflächen der Zweckbestimmung "Begrünung" festgesetzt. Der Erhalt der Gehölze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen sind bis zu Zufahrten / Zuwegungen bis zu einer Breite von jeweils maximal 6,00 m zulässig. Kies- und Schotterflächen sind als solche offen zu erhalten.
- 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Zum Schutz und zur Entwicklung von Habitaten für die Maureidechse sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Teile der im westlichen Flangebiet vorhandenen Backstein- und Betonmauern erhalten bleiben. Sofern dies nicht möglich ist, sollen neue Stützmauern als Trockenmauern oder Natursteinböden errichtet werden.
- 9 Lärmschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung der Stellplätze während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) grundsätzlich nur dann als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach den §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz der Nachweise beibracht wird, dass der gebietsspezifische Immissionsrichtwert der TA Lärm Nr. 61 c) für ein Mischgebiet an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten wird.
- 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. Die in diesem Bereich bereits vorhandene Sukzessionsvegetation ist soweit wie möglich zu erhalten. Ferner wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen teilweise zu begrünen und zu bepflanzen sind. Je 200 qm der nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Park- und Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, sind mit mindestens einem standortgerechten Hochstamm (SU 12-14 cm) je 8 Stellplätze zu begrünen. Bei der Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Liste zugrunde zu legen:
- Bäume:**
Spitzahorn (Acer platanoides), Steleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus arbus), Eberesche (Spiraea alba), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Platane (Platanus x scabra), Kugelkastanie (Robinia pseudoacacia Untereisung)
- Sträucher:**
Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hartriebe (Carpinus betulus), Hundrose (Rosa canina), Hirtengelb (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
Altlastenstandorte
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Altlastenstandorte bekannt:
- ELS47085 Spedition Mohr, Linxweiler Straße 4 (6-117-1-02073)
ELS47088 Schneiderei Radwin / Farnsbau Reiter, Linxweiler Straße 2 (6-117-01-02064)
ELS47089 Gasolinwerkstatt, Linxweiler Straße 5 (6-117-01-02040)
ELS47091 Eisenbahnreparatur Lokschuppen, Eisenbahnstraße (6-117-01-02074)
sowie das ehemalige Raffenarsenal, Bahnhofstraße (6-117-801-03715)

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbaumeister Marienstraße 20, 66608 St. Wendel, Tel. 06851/800-1601

Projekt: Bebauungsplan "Mommstraße Teil II" 2. Änderung St. Wendel

bearbeitet:	gez./gepr.:	geprüft:	Planinhalt:
Harth	01/12	Spiegel	Bebauungsplan
Harth	08/12	Spiegel	

Verfahrensstand: Rechtsplan

Maßstab: 1 : 1000 **Pl. Nr.:** 01.32

Stadtbaumeister: *H. P. Rupp* **Bürgermeister:** *W. Zier*