



Stadt St. Wendel

Bebauungsplan Nr. 01.40 "Vorn bei Patrolseich" in St. Wendel



ZEICHNERKLÄRUNG

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- H=12,00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise (die nähere Bestimmung erfolgt durch die textlichen Festsetzungen)
- Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feld- und Wirtschaftsweg
- Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Maßnahmen, hier Maßnahme 1 (die nähere Bestimmung der Maßnahmen erfolgt durch die textlichen Festsetzungen)

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche mit aufsehbender bedingter Nutzung (die nähere Bestimmung erfolgt durch die textlichen Festsetzungen) (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	GRZ	0,6	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	H = 12,00		offene Bauweise	offene Bauweise

II. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Deponie (Rekultivierung/stillgelegt)

III. Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch 10 kV Erdkabel

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 12 Abs. 1 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel in seiner Sitzung am 01.07.2010 den Bebauungsplan Nr. 01.40 „Vorn bei Patrolseich“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gem. BauGB, als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiemit ausgeteilt.

St. Wendel, den 03.11.2010
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde am 03.11.10

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
Kommune selbstverwaltungs-gesetz (KSVG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsbl. S. 1215).
Landesbauordnung Saarland (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 278).
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2002 (Amtsbl. S. 1506), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutz-gesetz – SNG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO)**
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
1.1 In dem Teilbereich mit der Bezeichnung GE wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
1.2 Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.4 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

- In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GI 1, GI 2 und GI 3 wird die Nutzung „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
1.6 Allgemein zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
1.7 Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.8 Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
2.2 Zusätzlich wird für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (max.) festgesetzt, gemessen vom bestehenden Gelände bis zur Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage an ihrer höchsten Stelle.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

- Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**
3.1 In dem Plangebietsteil GE wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Industriegebiet GI 1 und GI 3 (§ 9 BauNVO)

- In dem Plangebietsteil GI 1 und GI 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
3.3 Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Landesbauordnung des Saarlandes zu errichten, ihre Länge darf 50 m überschreiten, maximal jedoch eine Länge von 75 m betragen.

Industriegebiet GI 2 (§ 9 BauNVO)

- In dem Bereich GI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
4.1 Neupflanzung von Landschaftsgehölzen an der Nordgrenze (M 1) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im Bereich der mit M3 gekennzeichneten Flächen entlang der L 134 ist eine Neupflanzung mit heimischen, standortgerechten Landschaftsgehölzen (Bäume und Sträucher), Beispiele siehe Artenliste 1, vorzunehmen. Der Anteil an Bäumen sollte 10% der Fläche nicht unterschreiten.
4.2 Neupflanzung von Landschaftsgehölzen als Waldmantel (M 2) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Entlang der L 134 ist ein Waldmantel in gestuftem Aufbau mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Beispiele siehe Artenliste 1, in der Qualität 2zv, 60-150 cm zu pflanzen.
4.3 Neupflanzung eines Feldgehölzes als Vorwald (M 3) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im Bereich der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist im direkten Anschluss an den Waldmantel eine breite vorwaldartige Pflanzung mit geeigneten Arten, Beispiele siehe Artenliste 2, vorzunehmen. Bäume sind in der Qualität Hei, 2zv, 150-200 cm zu verwenden. Sich im Bestand durch Samenflug selbst ansiedelnde Laub-Pioniergehölze sollen erhalten bleiben, Nadelgehölze sind regelmäßig zu entfernen.
4.4 Entwicklung von Waldsaum (M 4) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB
Zwischen dem Vorwaldbereich (M3) und der im Süden geplanten Streuobstwiese (M5) soll ein Streifen als Waldsaum entwickelt werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und zur Vermeidung von Verbuchung spätestens alle 5 Jahre unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Obstbäume (4 Stück) sind dauerhaft zu erhalten.
4.5 Erhalt und Neupflanzung einer Streuobstwiese (M 5) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB
Die vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten und durch eine Neupflanzung von regionaltypischen Obstbäumen als Hochstämme mit Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu ergänzen. Der Pflanzabstand zwischen den neu zu pflanzenden Bäumen bzw. Baumreihen soll 12 m nicht unterschreiten. Alt- (8 Stück) und Neubäume (13 Stück) sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist künftig extensiv zu nutzen. Dies bedeutet eine ein- bis zweischürftige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung.
4.6 Erhalt und Entwicklung von Gehölzreihen Blotflächen (M 6) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB
Die vorhandenen Sukzessions- und Grünlandflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist eine reichstrukturierte Fläche mit Einzelbäumen und Gebüschgruppen sowie Ruderal- und Wiesenbereichen.
4.6.1 M6a
Die Grünlandflächen sind durch extensive Schaf-Beweidung offen zu halten. Ergänzend sind zur Verhinderung von Verbuchungen die beweideten Bereiche alle 5 Jahre bei Bedarf zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Sofern die Flächen nicht beweidet werden, sind die Grünlandflächen (ca. 2.600 m²) spätestens alle 2 Jahre einmal im Spätsommer (Anfang September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Innerhalb der Flächen vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
4.6.2 M6b
Teile der Gehölzflächen mit ihren Randsäumen (ca. 1.000 m²) sind nach folgenden Kriterien zu pflegen: Die Gehölzbestände sind im 1. Jahr gründlich zu durchforsten (Gehölzbestand auflichten) und dann nach Bedarf alle 3 bis 5 Jahre weiterhin auslichten, um eine vollständig geschlossene, undurchlässige Waldentwicklung zu vermeiden. Die übrigen Gehölzflächen (ca. 2.600m²) sind in ihrem Bestand zu erhalten.
4.7 Erhalt von Wald (M 7) - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die mit M7 gekennzeichneten Vorwaldflächen im Süden des Plangebietes, die Hecke im Westen entlang des Wirtschaftsweges sowie die Gehölzbestände im Norden östlich der Zufahrt zum Betriebsgelände des Asphaltmischwerkes sind dauerhaft zu erhalten. Bei Bauaktivitäten im Umfeld sind Maßnahmen zum Schutz der gekennzeichneten Bestände gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe August 2002 (zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) zu ergreifen.

HINWEISE

Hinweis bezüglich der Landesstraße L 134

Hinsichtlich der Landesstraße L 134 gelten die Bestimmungen des Saarländischen Landesstraßengesetzes.

Gehölzartenliste

Artenliste 1: Landschaftsgehölzpflanzung, Vogelschutzgehölze

Bäume:	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Winter-Linde
Tilia cordata	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	

Sträucher:	Roter Hirtengriegl
Cornus sanguinea	Haselstrauch
Corylus avellana	Liguster
Ligustrum vulgare	Hundrose
Rosa canina	Purpurweide
Salix purpurea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Eberesche
Sorbus aucuparia	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Bäume in der Qualität, Hochstamm, 3zv, Stammumfang 16/18, Sträucher in der Qualität 2zv, 60-150 cm,

Artenliste 2: Bäumen für Vorwaldpflanzung

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 12.10.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.40 „Vorn bei Patrolseich“ beschlossen. Der Beschluss wurde in der SZ, Teil St. Wendel vom 25.10.2008 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.40 „Vorn bei Patrolseich“ in seiner Sitzung am 28.08.2008 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.11.2008 bis 02.12.2008 bei der Stadtverwaltung in St. Wendel die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der SZ, Teil St. Wendel vom 25.10.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die Äußerungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 15.12.2009 behandelt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.10.2008 unter Befolgung des Bebauungsplanverwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 02.12.2008 aufgefordert. Die Äußerungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 15.12.2009 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.40 „Vorn bei Patrolseich“ mit Begründung in seiner Sitzung am 15.12.2008 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 11.01.2010 bis 10.02.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der SZ, Teil St. Wendel vom 02.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 06.01.2010 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.01.2010 unter Befolgung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.2010 aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 01.07.2010 behandelt.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 01.07.2010 den Bebauungsplan Nr. 01.40 „Vorn bei Patrolseich“ als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

St. Wendel, den 03.11.2010

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der SZ, Teil St. Wendel vom 03.11.2010 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

St. Wendel, den 14.02.2011

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Arten:	Datum:	Name:	Planinhalt:
Gezeichnet:	12.05.10	BI	Satzungsfassung
Bearbeitet:	12.05.10	Scha / Va	
Gezeichnet:			Maßstab:
Geprüft:			Plan Nummer:
Stadtbaumeister:			S, Rev.: G
Bürgermeister:			

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

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 01.40**
"Vorn bei Patrolseich" in St. Wendel

Arten: Datum: Name: Planinhalt: **Satzungsfassung**

Gezeichnet: 12.05.10 BI Bearbeitet: 12.05.10 Scha / Va Gezeichnet: Maßstab: 1:1.000 Plan Nummer: S, Rev.: G Geprüft: Stadtbaumeister: H.P. Ruff Bürgermeister: Klaus Bouillon