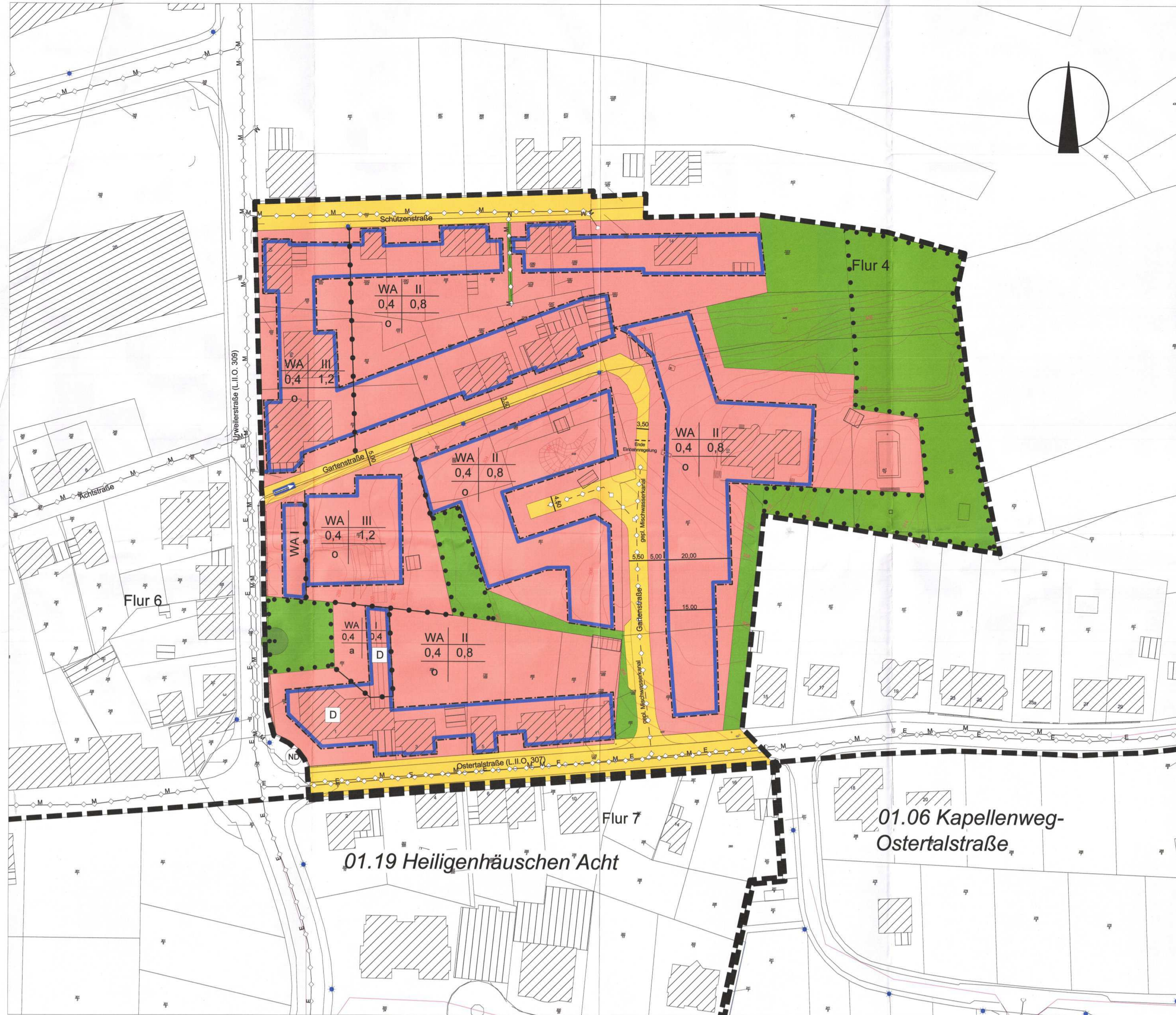


BEBAUUNGSPLAN "GARTENSTRASSE"

ST. WENDEL NR. 01.47

M.: 1:500



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Gartenstrasse" der Kreisstadt St. Wendel

Teil A Planzeichen:

Legende:

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Haupthöhen mit Angabe über N.N.
- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Bäume erhalten
- Kulturdenkmal (Einzelanlage)
- Naturdenkmal
- Baugrenze
- Leitung unterirdisch
- geplanter Mischwasserkanal
- Grenze verschiedener Nutzung
- Leuchte

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	WH

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

Gesetzliche Grundlagen

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

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565)

BauNVO

Bebauungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BodSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

ROG

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

PlanV 90

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58)

LBO

Landesbauordnung vom 18.02.04 (Amtsbl. 04.822) zuletzt geändert durch Art. 4 IVm Art. 7 des Gesetzes Nr. 1639 zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.07 (Amtsbl. 08.278)

KSVG

insbesondere der § 12 des Kommunelebensverwaltungsgesetzes 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

Bundesimmissionsschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I 2009, 51), in Kraft seit 1. März 2010

SNL

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNL) vom 05.04.06 (Amtsbl. 06.726) 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. 08.3)

BImSchG

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I 02.3830) zuletzt geändert durch Art. 3 IVm 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)

WHG

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I 09.2585), geändert durch Art. 12 IVm 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)

SWG

das Saarländische Wassergesetz vom 28.06.90 (Amtsbl. 60.511) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.04 (Amtsbl. 04.1994) zuletzt geändert durch Art. 1 IVm Art. 2 des Gesetzes Nr. 1678 zur Sechsten Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 11.03.09 (Amtsbl. 09.676)

SDSChG

Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04.1490) zuletzt geändert durch Art. 1 IVm Art. 3 des Gesetzes Nr. 1688 zur Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energiebauparagraphenverordnung 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 10.949) zuletzt geändert durch Art. 11 IVm 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)

SaarlUVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtsbl. 02.2494) zuletzt geändert durch Art. 1 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. 08.3)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung	allgem. Wohngebiet (WA)
1.1 zulässige Anlagen	gemäß BauNVO § 4 Abs. 2
1.1.1	Wohngebäude
1.1.2	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
1.1.3	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.4	ausnahmsweise zulässige Anlagen
1.1.4.1	gemäß BauNVO § 4 Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
1.1.4.2	Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen
2 Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Zahl der Vollgeschosse (Z)
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)
2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)
3 Bauweise	offen (o), abweichend (a)
4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	It. Plan
5 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen	Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.
6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	It. Plan
7 Verkehrsflächen,	It. Plan
8 Versorgungsflächen	It. Plan
9 Öffentliche und private Grünflächen	It. Plan

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO -örtliche Bauvorschriften

Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbauvorschriften wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen bezwecken, einen Abstand von mind. 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gem. § 81 LBO genehmigungs- und anzeigegefreit sind.
Sollten im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundsatz her zulässig sind, wird festgesetzt, dass auch diese den vorstehend festgesetzten Abstand zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.
Sonstige, diesen Regelungsgegenstand betreffende, ggfs. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Stauraumes, bleiben unberührt.

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 **Kampfmittelbeseitigungsdienst** 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 Ausführung, die Anweisung zum Schutz von Gasrohrdruckleitungen“ der Saar Ferngas Transport GmbH zu beachten.

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

Eine **Verückelung** von Niederschlagswasser nach ATV DIN A 138 ist auf der gesamten Fläche nicht möglich, ist dies dennoch gewünscht, ist für den Einzelfall eine individuelle Untersuchung erforderlich.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 4. November 2008 erstmals den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Gartenstraße“ aufzustellen. Am 16. Dezember 2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße“ mit geändertem Umfang erneut beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17. Februar 2011 den Entwurf genehmigt. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 4. März 2011 bis einschließlich 4. April 2011 zu jedem Antrags Ersicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24. Februar 2011 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 22. Februar 2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 19. Mai 2011 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 03. Juni 2011 mitgeteilt.

Aufgrund einer Planänderung hat der Stadtrat am 19. Mai 2011 die erneute Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung für die Zeit vom 06. Juni 2011 bis einschließlich 20. Juni 2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28. Mai 2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Juni 2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese wurde vom Stadtrat am 29. September 2011 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis der Beschlussfassung wurde denjenigen, die die Anregung vorgebracht hatten, mit Schreiben vom 10. Oktober 2011 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 29. September 2011 den Bebauungsplan „Gartenstraße“ in der Kernstadt St. Wendel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

ausgefertigt: St. Wendel, den 17. Oktober 2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2011 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, des § 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 17.10.2011
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Klaus Bouillon