

# Bebauungsplan "Achtstraße, 1. Teiländerung"

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerläuterung

(nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 14 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Baugrenze

### 4. öffentliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 + Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarf

Gemeinbedarf, kulturelle Zwecke

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Abs. 6 BauGB)

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

verkehrsbenutzter Bereich

Verkehrsfläche

### 8. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsstrasse öffentliche Stromversorgung unterirdisch

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

private und öffentliche Grünflächen

### 13. Natur, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

Erhaltung Baum

Pflanzung Baum

### 14. Stadterhaltung, Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Denkmalschutz, Einzelanlage

### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abriß des Gebäudestandes / der baulichen Anlagen

Böschungen

Stützmauer

Nutzungsabgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Richtfunktrasse

### Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLSTÄNDIGEN SCHÖSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	HAUSFORM

## Teil B: Textteil

### Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB + BauNVO)

### 2. Art der baulichen Nutzung

Siehe Planzeichnung.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 14 BauNVO

„Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Ausnahmeweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten orientiert sich an den Inhalten des Vergnügungsstättenkonzeptes der Kreisstadt St. Wendel.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 BauGB

„Flächen für den Gemeinbedarf“ – Kulturelle Einrichtungen

Zulässig sind Einrichtungen für kulturelle Zwecke und dem Gemeinbedarf dienende Einrichtungen

# St. Wendel Nr. 01.50B

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO – siehe Plan.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Mischgebietes auf 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird die GRZ auf 3,0 festgesetzt.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO – siehe Plan.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich Mischgebietes auf II bzw. III festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf III Vollgeschosse.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO – siehe Plan.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich Mischgebietes auf 1,2 festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf 3,0.

### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO – siehe Plan.

Die Bauweise wird im Bereich Mischgebietes als geschlossen festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO – siehe Plan.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Einrichtungen sind weiterhin außerhalb der Baufestsetzung zulässig.

### 5. Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB – siehe Plan.

Die Straßenverkehrsfläche „Balduinstraße“ im süd. Planbereich bleibt unverändert. Teile der Straße „Alter Woog“ und der „Achtstraße“ wurden dem bestehenden Ausbauzustand angepasst. Der östlich an den Saalbau angrenzende Bereich wird als verkehrsbenutzter Bereich festgesetzt.

### 6. Private und öffentliche Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – siehe Plan.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen wurden weitestgehend übernommen. Vor allem am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden weitere, ehemals als Mischgebiet festgesetzte Flächen, als öffentliche und private Grünflächen ergänzt.

### 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB – siehe Plan.

Vorhandene, erhaltenswerte Bäume wurden als solche im Plan festgesetzt. Zusätzliche Bepflanzungen sind im Bereich der Freifläche östlich des Saalbaus, im nördlichen Bereich des Plangebietes und hinter dem Anwesen „Balduinstraße 51“ geplant.

### 8. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Innerhalb der Planzeichnung sind alle in der Landesdenkmalliste des Saarlandes eingetragenen Denkmäler als solche gekennzeichnet.

### 9. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und Befestigung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

Fassadenbegrünungen: Bauherren sollen überprüfen, inwiefern Fassadenbegrünungen oder die Anlage von Grünelementen an den Gebäude-Außenwänden zur Wahrung arten- und naturschutzrechtlicher Belange möglich sind.

Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 10. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Dinglich gesicherte Versorgungsstrasse der öffentlichen Stromversorgung der Stadtwerke St. Wendel.

### 11. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB – siehe Plan.

### Hinweise

• Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet, ebenso auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

• Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.“

• Vor Beginn der Rückbauarbeiten sollte die Hausinstallation auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen – insbesondere Erdgasleitungen – hin überprüft werden.  
Um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen und um die Sicherheit der Strom- und Gasversorgung zu gewährleisten sind in jedem Fall frühzeitig vor Beginn der Rückbauarbeiten die örtlichen Netzbetreiber zu informieren und Einweisungen des Netzbetreibers zu folgen.

• Bei Neubau- und Rückbauarbeiten oder sonstigen Ausschachtungen ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und im Falle eines Fundes, dem Oberbergamt mitzuteilen.

• Im Rahmen der tatsächlichen Bebauung des Plangebietes wird seitens des städtischen Umweltamtes eine unverbindliche und begleitende ökologische Bauberaterung angeboten.

• Sollten sich im Rahmen der Erschließung oder der Bautätigkeit Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

**BauGB**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO**  
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**BBodSchG**  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 f.), das zuletzt durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**ROG**  
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**PlanZV**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**LBO**  
Landesbauordnung (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714) 21.11.2017 (GLB s. 612)

**KSVG**  
Insbesondere § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. 64,123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

**BNatSchG**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

**SNö**  
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 5. April 2006 (Amtsbl. S. 726) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**BimSchG**  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**WHG**  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**SWG**  
Saarländisches Wassergesetz vom 28. Juni 1960 (Amtsbl. 60,511) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2) 29.03.2017

**SDSchG**  
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04,1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**UVPG**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) 07.08.2017

**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 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393) 23.02.2017

**SaarlUVPG**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. 02,2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**LwaldG**  
Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz) vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. 77,1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsbl. I S. 868)

### Verfahrensvermerke

• Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 26.03.2019 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Achtstraße“ Nr. 01.50B beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

• Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 05.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

• Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
• Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

• Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 01.10.2019 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 01.50B „Achtstraße, 1. Teiländerung“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

• Die Teiländerung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 13.11.2019 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

• Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

• Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 13.11.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.

• Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 19.12.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

• Der Stadtrat hat am 19.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 01.50B „Achtstraße, 1. Teiländerung“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

• Der Bebauungsplan Nr. 01.50B „Achtstraße, 1. Teiländerung“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

ausgefertigt, St. Wendel, den 14.01.2020  
Kreisstadt St. Wendel  
Der Bürgermeister

Peter Klär

• Der Satzungsbeschluss wurde am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Vorschriften, sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erheben der Einsichtungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

• Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 01.50B „Achtstraße, 1. Teiländerung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Wendel, den 14.01.2020

Kreisstadt St. Wendel

Der Bürgermeister

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär

Peter Klär