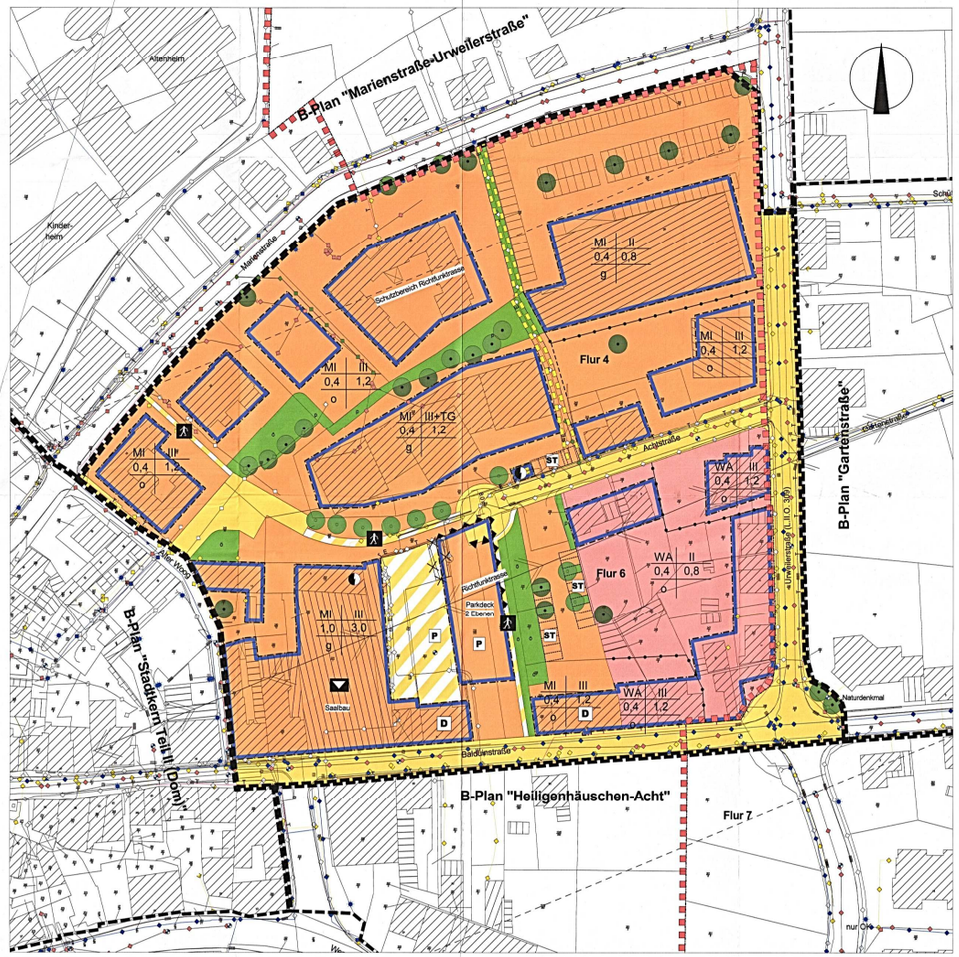
BEBAUUNGSPLAN 01.50 "ACHTSTRASSE"
ST. WENDEL M.: 1 : 500



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Achtstraße"
der Kreisstadt St. Wendel

Teil A Planzeichen:

Planzeichen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche (p = privat, ö = öffentlich)
- Baum erhalten
- Baum pflanzen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Wertstoffcontainer
- Baugrenze
- mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abrenzung verschieden Nutzung
- Umgrenzung Sanierungsgebiet "B"
- Kulturdenkmal (Schmoll´sches Haus)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzgl. Lärm, Licht, Staub und Abgase
- Kulturelle Einrichtung
- Ein- und Ausfahrt
- Fußweg
- ST Stellplatz
- P Parkplatz

nachrichtliche Übernahmen:

- T Telekommunikationskabel
- Wasserleitung
- Gasleitung
- Elektrokabel
- Mischwasserkanal
- Mischwasserkanal geplant
- Kanaldeckel
- Straßenleuchte
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	WH

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

Teil B – Textteil

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 G v. 15.7.2014 I 954.

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)

BImSchG
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.1 I.V.m Art.4 des Gesetzes Nr.1628 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 14.05.14 (Amtsbl I 14,172)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 05.04.06 (Amtsbl. 06,726) geändert durch Art.3 IVm Art.5 des Gesetzes Nr.1681 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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

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. 1720 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.1658 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

SSrG
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).

SaarUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtsbl. 02,2494) zuletzt geändert durch Art.1 IVm Art.5 des Gesetzes Nr.1681 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 Amtsbl. 09,3)

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1Abs. 2 bis 4 BauNVO)
Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

1.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 bis 20 und 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i. V. m. §§ 17, 19, 20 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ und der GFZ entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. *siehe Plan*

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.
Tiefgaragen werden bei der Zahl der Vollgeschosse nicht mit angerechnet. *siehe Plan*

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone in allen Gebieten offene 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, Parkhäuser und Garagen
Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ebenso wie die Zufahrten zu Stellplätzen.

6 Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußgängerzone und Fußweg) festgesetzt. *siehe Plan*

7 Lärmschutz
Beim Bau des geplanten Parkdecks am Saalbau müssen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG insbesondere nach Süden und Westen hin getroffen werden. Die Immissionsschutzwirkung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Ein Betrieb des Parkdecks zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist nur dann zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten von einer nach den §§ 26, 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nachtimmissionsrichtwerte (IRW) an dem maßgeblichen Immissionsorten in der Acht- und Balduinstraße eingehalten werden.

8 Grünflächen
Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. *siehe Plan*

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *siehe Plan*

10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *siehe Plan*

11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die vorhandene Sukzessionsvegetation soweit möglich erhalten werden soll. Wo dies aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich ist, hat eine Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Der Bebauungsplan trifft hierzu die erforderlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB. *siehe Plan*

Bäume: Spitzahorn (Acer planaoides), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Platane (Platanus x acerifolia),

Sträucher: Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare)

12. Versorgungsflächen *siehe Plan*

13. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen *siehe Plan*

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende bzw. bereits belastete Flächen *siehe Plan*

II Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

15 Altlastenstandorte
Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Altlastenverdachtsfläche bekannt und gekennzeichnet.

16 Denkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Denkmäler bekannt und gekennzeichnet.

Baldwinstraße 11 Wohnhaus um 1810 (Einzeldenkmal)
Baldwinstraße 59 Schmoll´sches Haus 1875 (Einzeldenkmal)

III Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 85 LBO – örtliche Bauvorschriften
Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I 04,2414) 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) sowie in Verbindung mit der Landesbauordnung für das Saarland (LBO) 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)

17 Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezwecken, einen Abstand von mind. 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gem. § 61 LBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.
Sofern 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 Regelungsbereich betreffende, ggfls. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Staurasmes, bleiben unberührt.

18 Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)
18.1 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.

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

18.3 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.*

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

18.5 Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem Bergbau festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

18.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Vor Erschließungs- oder Abbrucharbeiten bedarf es einer Abstimmung mit den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern.

18.7 Die technischen Vorschriften zu den Kabelschutzanleitungen sind im gesamten Plangebiet zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 21.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans "Achtstraße" in der Kreisstadt St. Wendel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.09.2011 den Entwurf genehmigt, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 14.11.2011 bis einschließlich 13.12.2011 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.11.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren durchgeführt und von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel am 28.06.2012 abgewägt und entschieden wurden.

Der Stadtrat hat am 28.06.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund weiterer Planänderungen vor der Offenlage und Beteiligung, wurde der geänderte Planentwurf in der Sitzung des Stadtrates am 12.06.2014 gebilligt und erneut die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 07.07.2014 bis einschließlich 06.08.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.06.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2014 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 13.11.2014 geprüft, abgewägt und beschieden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20. 11. 2014 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 13.11.2014 den Bebauungsplan "Achtstraße" in der Kreisstadt St. Wendel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt,
St. Wendel, den 15. 11. 2014
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

In Vertretung
Peter Klär
1. Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss wurde am vom 06. 12. 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 wie 15. 12. 2014
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

In Vertretung
Peter Klär
1. Beigeordneter

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/8008-1601

Projekt:	Bebauungsplan "Achtstraße" St. Wendel Nr. 01.50		
bearbeitet:	gez./gedr.:	geprüft:	Planinhalt: Bebauungsplan
Harth	08/11 Sperrer		
Harth	09/11 Sperrer		
Harth	01/12 Sperrer		Verfahrensstand: Rechtsplan
Kreuz	05/14 Sperrer		
			Maßstab: 1 : 500 — Pl. Nr.: 01.50
Stadtbauamtsleiter: Hans-Peter Rupp			Bürgermeister: i.V. Peter Klär, 1. Beigeordneter