

KREISSTADT ST. WENDEL - STADTTEIL BLIESEN Bebauungsplan "Ortskern Bliesen - Teilplan Süd"



- Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung
- Gem. § 6 BauNVO werden Mischgebiete (MI1 und MI2) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude, hierzu zählt auch altersgerechtes und betreutes Wohnen,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten.
- Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“) festgesetzt. Allgemein zulässig sind:
1. Einzelhandelsnutzungen mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 qm für Lebensmittel und ergänzende Non-Food-Sortimente,
 2. Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 4. Geschäfts- und Bürogebäude,
 5. Wohngebäude, hierzu zählt auch altersgerechtes und betreutes Wohnen,
 6. sowie die innere Erschließung und die für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze und Zufahrten.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundflächenzahl
- Für das Sondergebiet wird gem. § 17 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für die Mischgebiete MI1 und MI2 von 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- Für das Sondergebiet und die Mischgebiete MI1 und MI2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.
3. Bauweise
- Für das MI2 wird gem. § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“ wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Für das MI1 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
- Im Bebauungsplan werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.
6. Verkehrsflächen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Kirchstraße und die Straßen „Im Puhl“ und „Zum Augenborn“ als Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner wird zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber Flächen anderer Nutzungen eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
7. Grünflächen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt.
8. Lärmschutzmaßnahmen
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen:
- Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) keine Anlieferung durch Lkw und keine Verladetätigkeiten an der Rampe.
 - Weitere Beschränkungen hinsichtlich der Anlieferungen im Nachtzeitraum; Verladung „von Hand“, Fahrzeuge ohne Kühlaggregat.
 - Im Nachtzeitraum Parken für Mitarbeiter ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen.
 - Bei der Ausstattung von Räumen mit technischen Einrichtungen ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten.
 - Die Schallabstrahlung der Technik soll so ausgelegt werden, dass deren gesamter immissionswirksamer Teilpegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt.
 - Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Technik nicht tonhaltig sein. Fenster oder Öffnungen in Richtung der Wohnbebauung in Räumen mit technischen Einrichtungen sind ständig geschlossen zu halten bzw. bei Bedarf mit Schalldämpfern zu versehen.
 - Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.
9. Grünordnerische Festsetzungen
- 9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden, zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen, standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
- Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Pflanzenqualität 3xv, StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von 4 qm vorzusehen. Diese Festsetzung gilt die Größenordnung vor, die Bäume können gestalterisch so integriert werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamtbild ergibt.
- Gehölzliste (nicht abschließend)
- Bäume zur Stellplatzbegrünung
- Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Oldstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Platanus hybridus (Platane).
- 9.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Gehölze, die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind.
- Hinweise:
- Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass vor einer Gehölzentnahme, die Strukturen auf eine aktuelle oder potentielle Funktion als Fortpflanzungsstätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders und/oder streng geschützte Tierarten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u.14 BNatSchG zu überprüfen sind.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland
- Werbeanlagen:
- Im Plangebiet ist folgender Werbeflyer zulässig:
- An der Einfahrt der Kirchstraße ist im Einfahrtsbereich ein Werbeflyer mit einer max. Höhe von 6,00 m und einer max. Breite von 2,50 m zulässig.
- Außerdem sind Werbeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.
- III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
- Altlastverdachtsfläche
- Im Bebauungsplan wird das Grundstück Kirchstraße Nr. 3 (698/11) als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet; Nr. 3729: Fotobetrieb A&F Finishing GmbH.
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- V. HINWEISE
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist.
- Das Landespolizeipräsidium LPP 124 - Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- Seitens der SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich eine Transformationsstation (im Bereich der Flurstücke 698/13 und 701/1) mit diversen Erdkabeln (Mittelspannung, Niederspannung, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation) befindet.
- Die geplanten Abbrucharbeiten sind mit der SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG abzustimmen. Ferner befindet sich im Bereich des Gebäudes Kirchstraße 5 ein Abspannpunkt des örtlichen Lichtbandes.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Offenlage in der Zeit vom 30.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015 statt. Ort und Dauer der Offenlage sind am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

St. Wendel, den 23.07.2015

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Peter Klär

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 18.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht sowie vorliegenden Gutachten und umweltrelevanten Informationen hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 11.05.2015 bis einschließlich 10.06.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 02.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 23.07.2015 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgesetzt.

St. Wendel, den 23.07.2015

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Peter Klär

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

St. Wendel, den 23.07.2015

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Peter Klär

KREISSTADT ST. WENDEL

"Ortskern Bliesen - Teilplan Süd" BEBAUUNGSPLAN - Stadtteil Bliesen

Planungsstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die
Kreisstadt St. Wendel
Völklingen, im Juni 2015



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiete (MI1 - MI2) (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiet „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“ (SO) (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0,6 / 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o / a Bauweise (§ 22 BauNVO), o = offen, a = abweichend
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
6. sonstige Planzeichen
- Altlastverdachtsfläche Nr. 3729: A&F Finishing GmbH
- abzubrechende Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Nutzungsschablone
- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | 1 Baugebiet |
| 2 | 2 Grundflächenzahl |
| 3 | 3 Bauweise |
| 4 | 4 Zahl der Vollgeschosse |
| 5 | 5 nicht belegt |

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1749)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I, S. 3154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I, S. 1724)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt, S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt, S. 1554)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2008 (Amtsblatt, S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt, 2009, S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt, S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1691 zur Einführung einer kommunalen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt, 2009, S. 3)

Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt, v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsblatt, S. 172)