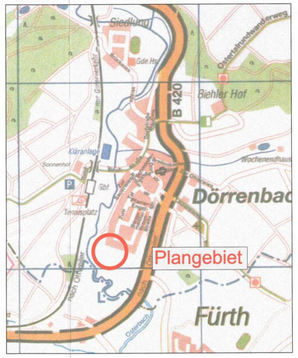
BEBAUUNGSPLAN "AUF DER NILL TEIL 2" UND 1. ÄNDERUNG "AUF DER NILL" STADTTEIL DÖRRENBACH

M 1:500

Übersicht o. Maßstab



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Auf der Nill" Teil 2
und 1. Änderung "Auf der Nill"
Stadtteil Dörrenbach

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

Teil A - Planzeichnung

Planzeichen

- **allgem. Wohngebiet**
- **Dorfgebiet**
- **Verkehrsflächen**
- **Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung : hier : verkehrsberuhigte Bereiche**
  P = Öffentliche Parkfläche
- **Grünfläche** — **Ö = Öffentlich, P = Privat**
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- **Bäume pflanzen**
- **Sträucher pflanzen**
- **Baugrenze**
- **Umgrenzung des Geltungsbereiches "AUF DER NILL TEIL 2"**
- **Änderung des Geltungsbereiches "AUF DER NILL"**
- **neue Grenzen**
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- **Stellung der Baukörper**
- **Hauptversorgungsleitungen** — **S = Strom, T = Telekom, W = Wasser**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	GRZ/GFZ

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise: o = offen

Teil B - Text

Gesetzliche Grundlagen

BauGB
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 I 2141 (1998, 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 I 1359

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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)

PlanzV 90
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

LBO
Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 16. April 2004)

KSVG
Insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682 ff)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 V v. 25.11.2003 I 2304

SNG
Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur-schutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert am 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)

BImSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; geändert durch Art. 41 V vom 25.11.2003 I 2304

WHG
das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 6. 1.2004 I 2

SWG
das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt ge 1ekndert durch Gesetz Nr. 1545 vom 31. März 2004 (Amtsblatt vom 6. Mai 2004, S. 982)

ROG
Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 3 G v. 15.12.1997 I 2902

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18. 6.2002 I 1914

Inhalt des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.	Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
1.1.2.	zulässige Anlagen	gem. BauNVO § 4 Abs. 2
1.1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	gem. BauNVO § 4 Abs. 3, Nr.1, 2, 3
1.2.1	Baugebiet	Dorfgebiet
1.2.2	zulässige Anlagen	gemäß BauNVO § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7
1.2.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1	Zahl der Vollgeschosse (Z)	lt. Plan
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	lt. Plan
2.3	Geschoßflächenzahl (GFZ)	lt. Plan
2.4	Grundflächen der baulichen Anlagen	lt. Plan

3 Bauweise

3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	lt. Plan
3.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	lt. Plan
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	lt. Plan

4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

gemäß BauNVO § 14, Dachflächen der Nebenanlagen sind fachgerecht, vollflächig und dauerhaft zu begrünen

5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

lt. Plan bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche und nach § 23 Abs. 5 BauNVO, Flächen für Stellplätze u. Einfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen — 4 Wohneinheiten

7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung — lt. Plan

8 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen — lt. Plan

9 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen — lt. Plan

10 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — entfällt

11 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe

lt. Plan, es dürfen nur standortgerechte Gehölze gem. § 11 LBO verwendet werden

12 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 Natur und Landschaft

lt. Plan, Grünflächen sind extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen

13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen — lt. Plan

14 für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verb. mit § 178 BauGB u. § 11 LBO — lt. Plan

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — lt. Plan

15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind — lt. Plan

16 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — lt. Plan

- Alle nicht überbaubaren Grundstücke, die nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden und die nicht als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ersatzweise ein anderer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen.

- Im Straßenraum sind mind. 5 standortgerechte hochstämmige Bäume (StU 14 - 16 cm) im Rahmen der Ausbauplanung zu pflanzen.

- Geschlossene Fassadenflächen > 30 qm können mit Kletterpflanzen begrünt werden. Dabei ist je 20 qm Wandfläche mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.

- Alle Pflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
- Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume verwendet werden. Dies sind z.B.: Bergahorn, Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Eingr. Weißdorn, zweigr. Weißdorn, Sommerlinde, Winterlinde, Heckenrose, Brombeere, Himbeere, Salweide, Schwarzer Holunder, Eberesche, Sanddorn, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Esche, Bergulme, Walnuß, Rosskastanie, Eisskastanie, Spitzahorn, Silberweide, diverse Obstbäume.

- Die bestehenden, nicht von der Planung betroffenen Bäume und Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Planungsgebiet sind zu erhalten.

17 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden den Eingriffsverursachern (Stadt St. Wendel, Eigentümer) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße Innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Stadt St. Wendel - öffentliche Fläche bzw. Grundstück eines Bauherrn).

§ 9 Abs. 2 BauGB

Aufnahme von Festsetzungen
über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB sowie in Verbindung mit § 93 Abs. 1 der Landesbauordnung

Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie analog zum § 19 TVO zur LBO in der geltenden Fassung 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. § 65 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, ggfs. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Stauraumes, bleiben unberührt.

Hinweise

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

Schutz von Bodendenkmälern
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

Versickerung
Aus Gründen der Niederschlagswassernückhaltung und zur Entlastung es Kanalsystems und der angeschlossenen Kläranlage empfiehlt die Stadt St. Wendel die Errichtung von dezentralen Versickerungsanlagen bzw. die Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücken. Voraussetzung für den Bau von Versickerungsanlagen ist ein geeigneter Untergrund. Die Eignung ist durch Bodengutachten zu belegen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 17.02.2004 die Änderung des Bebauungsplans "Auf der Nill " und die Aufstellung des Bebauungsplans " Auf der Nill, Teil 2" in Dörrenbach beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.02.2004 den Entwurf genehmigt und die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 15.03.2004 bis einschließlich 15.04.2004. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.03.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2004 gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel am 18.05.2004 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Stadtrat hat am 18.05.2004 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 07.06.2004 bis einschließlich 07.07.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.05.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2004 gemäß § 4 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans benachrichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 30.09.2004 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25.05.2005 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 30.09.2004 den Bebauungsplan "Auf der Nill, Teil 2" sowie die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nill" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 12.10.2006

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Klaus Bouillon

Kreisstadt St. Wendel

Stadtbauamt , Marienstraße 20 , 66606 St. Wendel , Tel.: 06851/809-340

PROJEKT
Bebauungsplan " Auf der Nill Teil 2 "
Stadtteil Dörrenbach

AUFG.	10.03 Kretz			PLANINHALT	CAD-DATEI
GEZ.	11.03 Bohn			Rechtsplan	Rechtsplan
BEARB.	11.03 Rupp				
GEÄND.	04.04 Bohn			MASSSTAB	PL. NR.
GEÄND.	08.04 Bre			1 : 500	01
GEÄND.	10.06 Bre				

STADTBAUAMTSLEITER
i.V.

BÜRGERMEISTER