BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER HÜMES" UND 5. ÄNDERUNG "HÜMES TEIL 1" STADTTEIL HOOF

M 1 : 500

Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Hinter der Hümes"
und 5. Änderung "Hümes Teil 1"
Stadtteil Hoof

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

Teil A - Planzeichnung

Planzeichen

- bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigte Bereiche
- Grünflächen — ö = öffentlich, p = privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume und Sträucher erhalten
- Baugrenze
- gepl. Parzellengrenze
- Elektrokabel, Kanal — SW = Schmutzwasser, OW = Oberflächenwasser
- Umgrenzung des Geltungsbereiches Geltungsbereich 5. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	GRZ/GFZ

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise: o = offen

Teil B – Text

Gesetzliche Grundlagen

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

BauGB
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 6. 2005 (Bundesgesetzblatt Seite 1818)

BauNVO
Baunutzungsverordnung 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)

BbodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

ROG
Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 1997, 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 2 b des Gesetzes vom 25.6. 2005 (BGBl. Seite 1746)

PlanzV 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. 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.03 (Amtsblatt 2004 S. 594)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.6.2005 I 1818

SNG
Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt vom 29. Juli 2004, S. 1550)

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. 1 V v. 25. 6. 2005 I 1865

WHG
das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6. 2005 I 1746.

SWG
das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)ind die bestehenden Gehölze zum Zwecke der Minimierung des Eingriffs zu erhalten.

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22.07.2004, S. 1498)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. 6. 2005 (BGBl I S. 1794))

SaarlUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494), zuletzt am 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498) geändert.

Inhalt des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.	Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
1.2.	zulässige Anlagen	gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO
1.3.	ausnahmsweise zulässige Anlagen	- gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis max. 3 Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmer - gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
1.4.	nicht zulässige Anlagen	- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke - gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

3. Bauweise lt. Plan

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen lt. Plan

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten lt. Plan
- gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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. Nebenanlagen
- gem. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Zulässig sind max. 3 Wohneinheiten je Baugrundstück

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung lt. Plan

9. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen lt. Plan
- Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten, d.h. häusliches Abwasser sowie Straßenablaufwasser wird der Kanalisation zugeführt, Dachablaufwasser, Drainagewasser und Regenwasser wird mittels einem Überlauf direkt dem Vorfluter zugeleitet.

10. Flächen f. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung lt. Plan

11. Öffentliche Grünfläche lt. Plan
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagewege zulässig.

12. Private Grünflächen lt. Plan
- Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze zum Zwecke der Minimierung des Eingriffs zu erhalten.

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

14. 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 dauerhaft und naturraumtypisch zu begrünen. Hierzu ist pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ersatzweise ein anderer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

- Im Straßenraum sind mind. 20 standortgerechte hochstämmige Bäume (StU 12 – 14 cm) im Rahmen der Ausbauplanung zu pflanzen.

- Geschlossene Fassadenflächen > 30 qm können mit Kletterpflanzen begrünt werden.

- Flachdächer (Garagen) können extensiv begrünt werden.

- Für alle Pflanzungen sollten einheimische, 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, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Esche, Bergulme, Walnuß, Rosskastanie, Esskastanie, Spitzahorn, diverse Obstbäume.

15. 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).

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

Fassade
Zur Gestaltung der Fassade dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden.

Dachform, Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sollten in Bezug auf die Dachneigung, das Bau-material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie § 17 Abs. 2 LBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO 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 verfahrensfrei oder gemäß § 63 LBO genehmigungsfrei sind.

Hinweise

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

Schutz von Bodendenkmälern
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."

Aufgrund von mehreren Bodenfunden (Brandgräber) in der unmittelbaren Nähe wird auf das Veränderungsverbot besonders hingewiesen.

Versickerung
Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung und zur Entlastung des 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.

Bergbau
Bau Aushubarbeiten ist verstärkt auf Anzeichen von etwaigem ehemaligem Bergbau zu achten und ggf. dem Oberbergamt in Saarbrücken mitzuteilen.

Altablagerungen
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.

Munitionsfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen. Eine vorsorgliche Untersuchung der Baustellen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, frühzeitig vor Beginn von Erdarbeiten wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 26.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Hümes" und die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hümes Teil 1" im Stadtteil Hoof beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2003 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 05.02.2004 bis einschließlich 05.03.2004. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.01.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2004 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 01.06.2006 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Stadtrat hat am 01.06.2006 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 25. 09. 2006 bis einschließlich 25. 10. 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. 09. 2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. 09. 2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

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

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 19. 12. 2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21. 12. 2006 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 19. 12. 2006 die Bebauungspläne „Hinter der Hümes" und „Hümes, Teil 1, 5. Änderung" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 06. 01. 2007 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 09. 01. 2007

Kreisstadt St.Wendel
Der Bürgermeister

Klaus Bouillon

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/809-300

Projekt:	Bebauungsplan "Hinter der Hümes" und 5. Änderung "Hümes Teil 1" Stadtteil Hoof			
Aufgen.			Planinhalt: Rechtsplan	
Gez.	03/06	Spaniol		
Bearb.	03/06	Harth		
Geänd.	11/06	Harth	Maßstab: 1 : 500	Pl. Nr. 05.04 05.01
Gepr.				
Stadtbauamtsleiter: H.-P. Rupp			Bürgermeister: Klaus Bouillon	