BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HA", OBERLINXWEILER M 1 : 500

Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Auf der Ha"

Oberlinxweiler

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

Teil A - Planzeichnung

Planzeichen

- allgem. Wohngebiet
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: hier: verkehrsberuhigte Bereiche
- Grünflächen — ö = öffentlich
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Aufschüttung eines Lärmschutzwalles zum Schutz vor Immisionen
- Bäume und Sträucher pflanzen
- Baugrenze
- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- Ver- und Entsorgungsleitung unterirdisch
- Rückbau Wasser-Druckleitung DN 90
- Versorgungsleitung oberirdisch

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	GRZ/GFZ

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

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)

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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BImschG
Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), letzte Änderung durch Art. 17 G v. 09. September 2001 I 2331

ROG
Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081,2102), letzte Änderung durch Art. 3 G v. 15. Dezember 1997 I 2902

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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt 2004 S. 594)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 V v. 25. November 2003 I 2304

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. September 2002 I 3830; geändert durch Art. 41 V v. 25. November 2003 I 2304

WHG
das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 06. Januar 2004 I 2

SWG
das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22. Juli 2004, S. 1498)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18. Juni 2002 I 1914

SaarlUVPG
Gesetz Nr. 1507 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494)

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. Stellung der baulichen Anlage — lt. Plan
6. 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 Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

7. 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.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — 3

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — lt. Plan

10. 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.

11. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung lt. Plan

12. Öffentliche Grünfläche — lt. Plan
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagewege zulässig.
- Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

13. 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.
- Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

14. 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 Grundwasserneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

15. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) lt. Plan
- Lärmschutzwall entlang der Remmeswiller Straße (L. 130) mit einer Höhe von 1,00 bis 2,00 m

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 12-14 cm) 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. Dabei ist je 20 qm Wandfläche mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.
- Flachdächer (Garagen) können extensiv begrünt werden.
- 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, Ebereesche, Sandbirn, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Esche, Bergulme, Walnuß, Roskastanie, Eskkastanie, Spitzahorn, Silberweide, diverse Obstbäume.
- Die bestehenden, nicht von der Planung betroffenen Bäume und Gehölze 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).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 5 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 Baumaterial und Farbgestaltung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbauvorschriften sowie analog zum § 18 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, ggfls. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Staumaßes, 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 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.

Kampfmittelbeseitigung
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ministerium für Inneres und Sport darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde empfohlen.

Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Verfahrensvermerke

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Auf der Ha" 1. Änderung in Oberlinxweiler wurde am 23. Dezember 2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan "Auf der Ha" 1. Änderung in Oberlinxweiler rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 24.02.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Ha" in Oberlinxweiler nach vereinfachtem Verfahren beschlossen (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Anlieger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen.

Es gingen keine Anregungen ein.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat den Bebauungsplan "Auf der Ha" 2. Änderung gemäß § 10 BauGB am 20. 12. 2005 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Auf der Ha" 2. Änderung in Oberlinxweiler wurde am 31. 12. 2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan "Auf der Ha" 2. Änderung in Oberlinxweiler rechtsverbindlich.

St. Wendel, den 03. 01. 2006

Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt, Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel.: 06851/809-301

Projekt:
Bebauungsplan "Auf der Ha"
Stadtteil Oberlinxweiler

Aufgenommen			Planinhalt: 2. Änderung Rechtsplan
Gezeichnet	01/05	Sparid	
Bearbeitet	01/05	Harth	
Gedreht			Maßstab: 1 : 500 Plan Nummer: 10.09.2
Geprüft			

Stadtbauamtsleiter: H. P. Ruff
Bürgermeister: