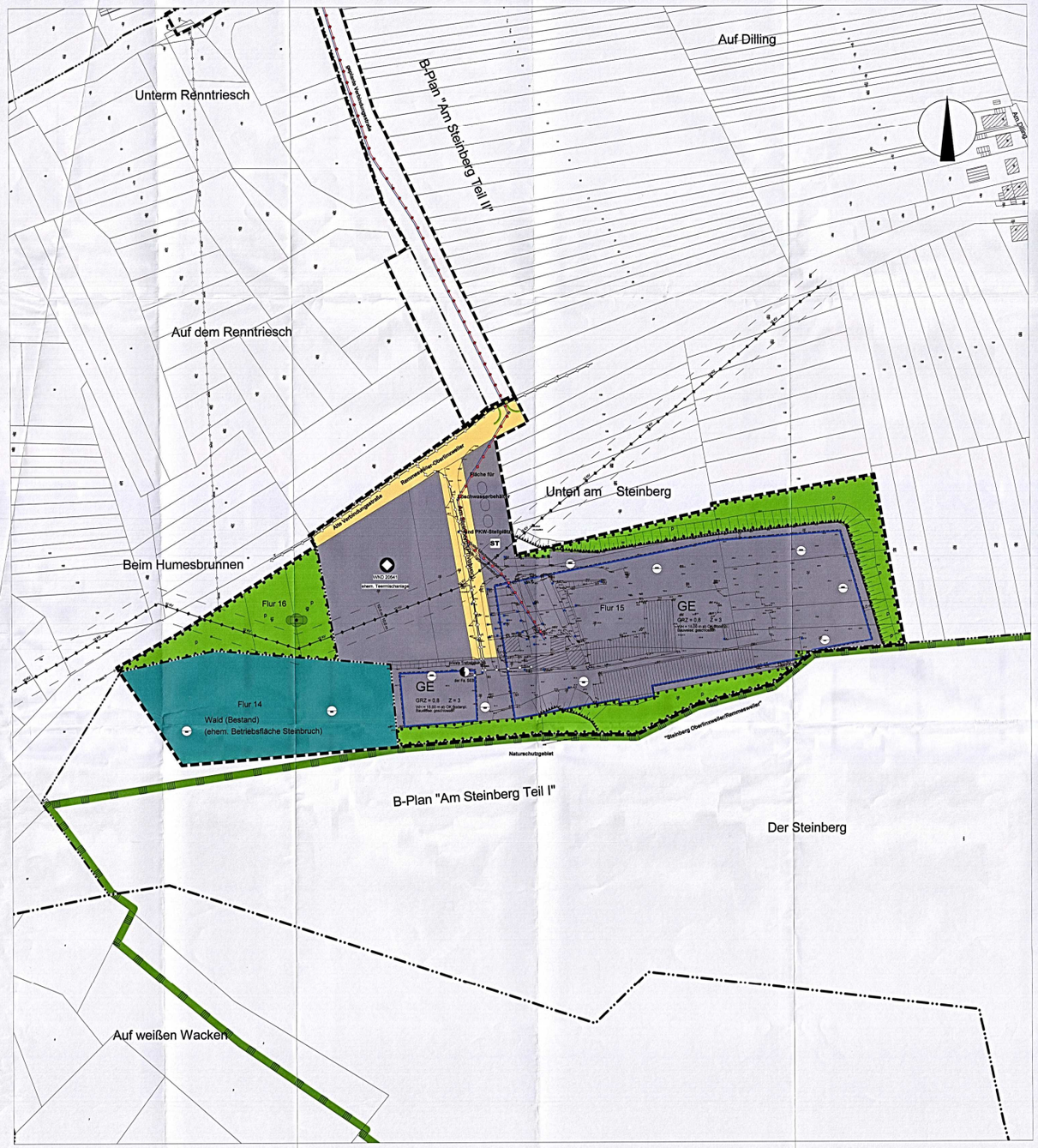
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM STEINBERG TEIL I"
STADTTEIL OBERLINXWEILER M. 1:1000



Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"Am Steinberg Teil I"

Stadtteil Oberlinxweiler

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

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

GRZ = Grundflächenzahl
Z = Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie (geplante neue Zuwegung)

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

(9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung oberirdisch (10 kV Freileitung mit Sicherheitsbereich)

Leitung unterirdisch
Elektrotrasse

Trafostation

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

ö = öffentlich
p = privat

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabung

Aufschüttung

8. Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b BauGB)

Fläche für Wald

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt der bisherigen extensiven Wiesennutzung

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Naturschutzgebiet "Steinberg Oberlinxweiler/Remmesweiler) (nur tangierend)

Altlast mit Nummer (ehem. Teermischanlage Fa. Blum)

vermuteter privater Abwasserkanal und private Trinkwasserversorgungsleitung der Fa. SEB

Straßenlaterne

Telekomtrasse

Hauptversorgungsleitung der WWV

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. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 I.V.m. 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 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 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

ROG
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

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 (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch des Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

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.2 G v. 30.07.2014 (Amtsbl I 1311)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.06 (Amtsbl. 06,726) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

BImSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 15.11.2014 (BGBl. I S.1724)

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 vom 3.Dezember 2013 (Amtsbl. 2014 S. 2).

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04,1498) zuletzt geändert durch Art. 2 I.V.m. Art. 3 des Gesetzes Nr.1698 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 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

SStrG
Saarländisches Straßengesetz vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom15. Oktober 1977 (Amtsbl. S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsbl. G. 474, 530).

SaarUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtsbl. 02,2494) zuletzt geändert durch Art.1 I.V.m. Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 26.10.08 Amtsbl. 09,3)

LwaldG
Waldgesetz für das Saarland vom 26.10.77 (Amtsbl. 77,1009) zuletzt geändert durch Art.1 I.V.m Art.3 des Gesetzes Nr.1809 zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Zuständigkeiten im Schornsteinfegerwesen sowie zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 26.08.13 (Amtsbl I 13,269)

Teil B: 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. § 1 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 und 3 I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
1.1.3 Tankstellen
1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone geschlossene 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, Überdachte Stellplätze und Garagen
Es wird gemäß § 12 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt entsprechend.

6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen entfällt

7 Grünflächen
Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt siehe Plan

8 Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden bestehende und geplante öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. siehe Plan

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stützmauern nach Möglichkeit als Trockenmauern oder Natursteingabionen ausgebildet werden. Vorhandene Natursteinmauern sollen soweit möglich erhalten werden um als möglicher Lebensraum für Mauereidechsen und wärmeliebende Pflanzen und Tiere zu dienen. Ebenso sollen Kies-, Sand- und Schotterflächen als solche offen erhalten werden.

Der natürliche Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiese" im guten Erhaltungszustand (BT-6508-08-0321) innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche" soll durch die Beibehaltung der extensiven Wiesennutzung erhalten werden, um unzulässige Schäden nach § 19 BNatSchG zu vermeiden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei der Neuanlage von Stellplätzen je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

10 Lärmschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der betriebliche Fahrverkehr und Ladebetrieb, sowie der betriebsbezogene Fahrverkehr in der Straße „Am Dilling" während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) grundsätzlich nur dann als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach den §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Nachweis erbracht wird, dass der gebietsbezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm Nr. 6.1 an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten wird.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO – örtliche Bauvorschriften

11 Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen
In Anlehnung an die geltenden Straßenbauvorschriften 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. 150 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. 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, gg.fls. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Stauraumes, bleiben unberührt.

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

12 Altlastenstandorte
Die Fläche der „ehem. Teermischanlage der Firma Blum" ist als Altlastenstandort „WND 20541" gekennzeichnet. siehe Plan

13 Abgrabung und Aufschüttungen
Alle bekannten Flächen, auf denen Abgrabungen oder Aufschüttungen getätigt wurden sind als solche gekennzeichnet. siehe Plan

14 Denkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler bekannt.

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

IV. Hinweise

16.1 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.
Werden **im Bereich der Altlast Erdarbeiten** durchgeführt, sind diese unter bodengutachterlicher Überwachung und Dokumentation vorzunehmen. Das LUA ist im weiteren Verfahrensverlauf zu beteiligen.

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

16.3 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearsammlungen, 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."

16.4 Das DVGW-Regelwerk GW 125 **„Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen"** ist bei der Planung zu beachten. Auf bestehende Sonderrechte für die im Plan dargestellten Stromleitungen wird verwiesen.

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

16.6 Auf die **artenschutzrechtlichen** Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. In Anlehnung an diese Bestimmung soll die Rodung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Nutzung von Bäumen als Sommerquartier für Fledermäuse, d. h. Anfang Oktober bis Mitte Februar erfolgen.

16.7 Auf den nach § 14 **Landeswaldgesetz** erforderlichen Abstand zwischen Wald und Gebäuden, sowie die Bedingungen des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz für die Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde einer Unterschreitung dieses Abstandes wird hingewiesen.

16.8 Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 28. Januar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Steinberg, Teil I und Teil II" im Stadtteil Oberlinxweiler beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.06.2016 den Entwurf der Bebauungspläne genehmigt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.07.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 15.12.2016 geprüft, abgewägt und beschieden wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben mit Schreiben vom 18.01.2017 mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 15.12.2016 den Entwurf genehmigt und 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 23.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.01.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2017 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 01. 06. 2017 geprüft, abgewägt und beschieden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02. 06. 2017 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 01. 06. 2017 die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Am Steinberg, Teil I und Teil II" in Oberlinxweiler gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt, St. Wendel, den 01. 06. 2017
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Peter Klär

Der Satzungsbeschluss wurde am 01. 06. 2017 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 01. 06. 2017
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister

Peter Klär

Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/80-1801

Projekt: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg Teil I" Stadtteil Oberlinxweiler

bearbeitet:	gez./gedr.	geprüft:	Planinhalt:
Anton	02/16 Sperrer		Bebauungsplan
Kreuz	11/16 Sperrer		
Kreuz	04/17 Sperrer		Verfahrensstand:
			Rechtsplan
			Maßstab: 1:1000 Pl. Nr:

Stadtbauamtsleiter: Bürgermeister: