BEBAUUNGSPLAN "AN STEINEN"
2. ÄNDERUNG WINTERBACH M.: 1:500

Satzung der Kreisstadt St. Wendel

für das Gelände

"An Steinen 2. Änderung"

Stadtteil Winterbach

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

Planzeichen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- o — Bauweise
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche ö = öffentlich p = privat
- Kinderspielplatz
- P — öffentliche Parkfläche
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Grenze verschiedener Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wertstoffcontainer
- B1 - B11 — Grundstücke mit Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz
- WH — Wandhöhe
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise: o = offen

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. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), das zuletzt durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BImSchG
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 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

KSVG
insbesondere § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. 64,123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

LBO
Landesbauordnung (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ROG
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

SaarlUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. 02,2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04,1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

SNG
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 5. April 2006 (Amtsbl. S. 726) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

SSchG
Saarländisches Straßengesetz vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsbl. S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)

SWG
Saarländisches Wassergesetz vom 28. Juni 1960 (Amtsbl. 60,811) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1.1.1 Wohngebäude
1.1.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis max. 3 Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmer
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1.1.5 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.6 Anlagen für sportliche Zwecke
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1.7 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) lt. Plan

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) lt. Plan

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) lt. Plan

2.4 Höhe der baulichen Anlagen lt. Plan
Max. Wandhöhen: 6,50 m, 7,00 m, 8,00 m gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages im Endstufenausbau und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Sie wird im Mittel an der Traufe gemessen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 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 Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

7 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind gem. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Zu den Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lt. Plan

9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung lt. Plan

10 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen lt. Plan

11 Öffentliche Grünfläche lt. Plan
Der Kleinkinderspielplatz ist mit einem strapazierfähigen Rasen der Einsaatmischung RSM. 2.3 zu begrünen und mit mind. 3 großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagewege zulässig. Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen. Innerhalb der an den Spielplatz angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist eine kleingärtnerische Nutzung zulässig.

12 Private Grünflächen lt. Plan
Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Obstgehölze zum Zwecke der Minimierung des Eingriffs zu erhalten. Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.

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

14 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes lt. Plan
Lärmschutzwall entlang der Bliesener Str. (L 133) mit einer Höhe von 3,50 m. Passive Lärmschutzmaßnahmen an der zur L 133 ausgerichteten Gebäude- sowie den Giebelseiten der Grundstücke B1 – B11: Für die Gebäude der Grundstücke B1 – B11 werden Fenster der Schallschutzklasse 2 in allen Aufenthaltsräumen und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in allen Schlafräumen festgesetzt.

15 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 (StU 12-14 cm) anzupflanzen.
- Zudem sind im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes auf der hierfür vorgesehenen Fläche vorhandene Feldgehölze zu erhalten und zu ergänzen. Auf diese Art und Weise sind dichte Feldgehölzstrukturen (Raster 1,50 m x 1,50 m) zu entwickeln. Zur möglichst naturnahen Ausprägung der Heckenstrukturen ist je angefangene 10 m ein standortgerechter Hochstamm nachzuweisen.
- Auf der im Westen an den Kinderspielplatz angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind bestehende Obstgehölze dauerhaft zu erhalten.
- Der im Südosten des Planungsgebietes zur L 133 anzulegende Lärmschutzwall ist mit Schutzpflanzungen (Sträucher mit großer Blattoberfläche) zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzulegen.
- Im Planungsgebiet sind zur Eingrünung bzw. dessen Einbindung ins Landschaftsbild, auf den übrigen zum Anpflanzen festgesetzten Grünflächen standortgerechte Obstgehölze im Raster 10 m x 10 m zu pflanzen und in regelmäßigen Abständen zu pflegen.
- Alle Flachdächer (Garagen) sind extensiv zu begrünen.
- 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, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Eberesche, Sanddorn, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Esche, Bergulme, Walnuss, Rosskastanie, Esskastanie, 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.

16 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).

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 93 Abs. 5 LBO – örtliche Bauvorschriften

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

18 Garagen, überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze ist der des Hauptgebäudes anzupflichten bzw. Flachdächer sind zu begrünen.

19 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. § 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, ggfls. weitergehende Vorschriften, z. B. bezüglich des Stauraums, bleiben unberührt.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

20 Schutzflächen nach Saarländischem Straßengesetz lt. Plan
20 m entlang der Landstraße l. O.-133 (Bliesener Straße), jeweils gemessen vom Fahrbahnrand. Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung unzulässig.

21 Anfahrsicht lt. Plan
Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung unzulässig und eine Höhenbegrenzung der Vegetation zu beachten.

IV. Hinweise

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

23 Schutz von Bodendenkmälern
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 12 Abs. 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

24 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.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 14.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans "An Steinen" im Stadtteil Winterbach beschlossen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde am 05.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans genehmigt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.03.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2018 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 21.06.2018 geprüft, abgewägt und beschieden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.10.2018 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 21.06.2018 den Bebauungsplan "An Steinen" 2. Änderung im Stadtteil Winterbach gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, St. Wendel, den 25.10.2018
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Peter Klär

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.10.2018 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 31.10.2018
Kreisstadt St. Wendel
Der Bürgermeister
Peter Klär

Kreisstadt St. Wendel				
Stadtbauamt Marienstraße 20, 66606 St. Wendel, Tel. 06851/809-1601				
Projekt:	Bebauungsplan "An Steinen 2. Änderung" Stadtteil Winterbach			
bearbeitet:	gez./gekn.:	geprüft:	Planinhalt:	
	11/2017		Bebauungsplan	
	09/2018			
			Verfahrensstand:	
			Satzung	
			Maßstab: 1:500	Pl. Nr. 16.11
Stadtbauamtsleiter:			Bürgermeister:	