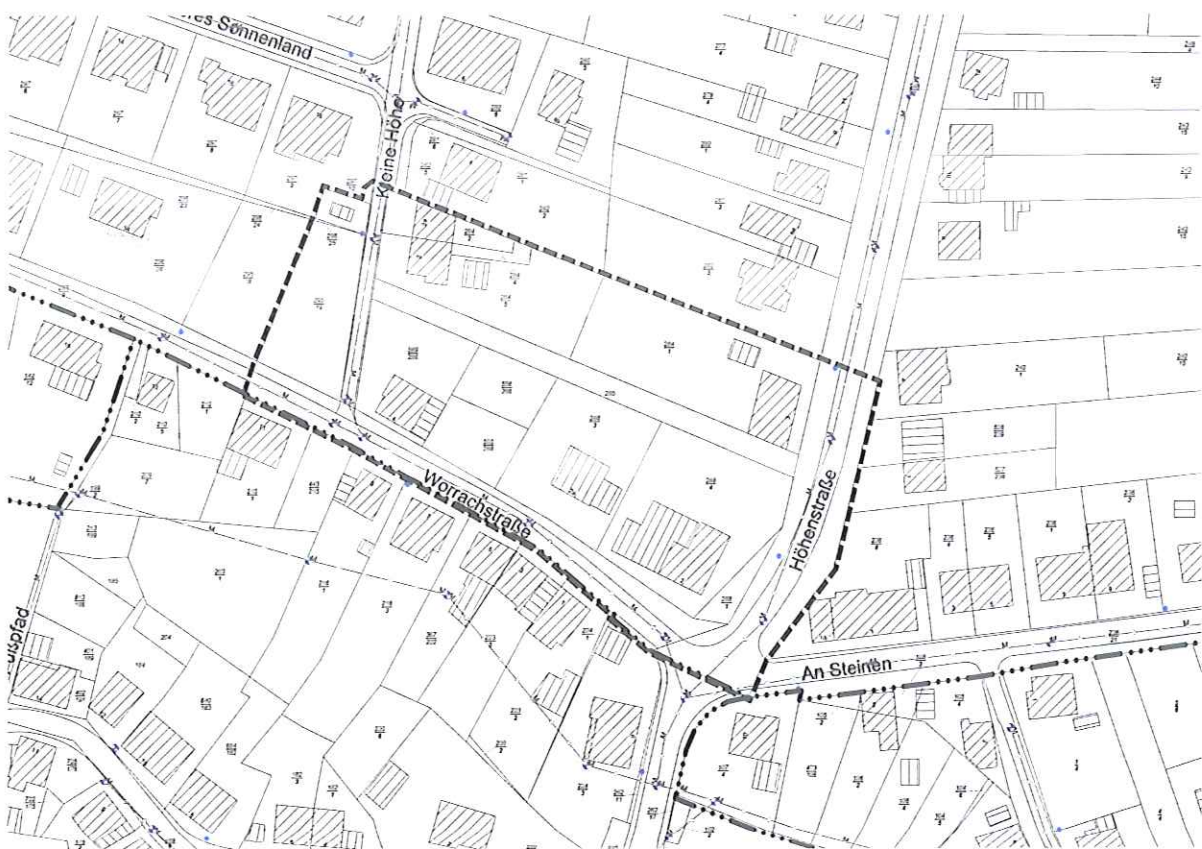


BEBAUUNGSPLAN Nr. 16.12 B
„An der Seiters“ 2. Erweiterung, 1. Änderung



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
	1.1 Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	3
3	PLANGEBIET	4
	3.1 Lage des Plangebiets	4
	3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	4
	4.1 Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)	4
	4.2 LEP Siedlung	4
	4.3 LEP Umwelt	5
	4.4 Flächennutzungsplan	5
5	FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	5
	5.1 Art der baulichen Nutzung	5
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3 Bauweise	7
	5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
	5.5 Verkehr	7
	5.6 Ver- und Entsorgung	7
	5.7 Grün- und Landschaftsplanung	8
6	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	8
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	8

1 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Änderung des seit 23.06.1999 rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Seiters“ 2. Erweiterung beschlossen.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan „An der Seiters“ 2. Erweiterung an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet angepasst werden.

Grund für die Planänderung ist die Rücknahme des Baufeldes im hinteren Bereich des Fl.-Nr. 284/5. Dementsprechend wird auch die ausgewiesene Verkehrsfläche zur Erschließung dieses Baufeldes hinfällig.

Diese Festsetzung hat aufgrund der aktuellen Situation und der Nutzung in den letzten Jahren ebenfalls keine Funktion mehr und wird entsprechend ihrer jetzigen und der umliegenden Nutzungen angepasst und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Insgesamt kann durch die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung des Bestandes andererseits gewährleistet werden.

2 VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Winterbach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Rechtskräftigkeit werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „An der Seiters“ 2. Erweiterung überarbeitet. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Da es sich bei dem Areal um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann gemäß § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die überbaubare Grundfläche liegt dabei deutlich unter dem Grenzwert von 2 ha, es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

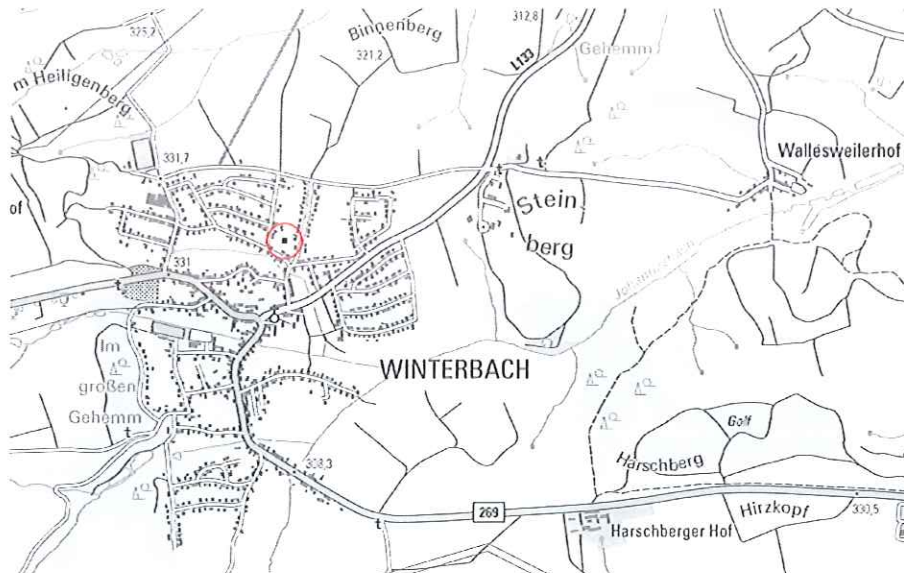
Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984 in seiner Fassung der Neubeckanntmachung vom November 2010.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnfläche dar.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Winterbach.



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Seiters“ 2. Erweiterung, 1. Änderung wird im Westen von der westlichen Grenze der Grundstücks Fl.-Nr. 295/19 und Fl.-Nr. 297/10 westlich der Straße Kleine Höhe und im Norden von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 284/2, 284/4, 284/5 und 284/1. Im Osten bildet der östliche Straßenrand der Höhenstraße die Begrenzung des Plangebietes und im Süden die südliche Grenze der Worrachstraße.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel und dementsprechend auch den Stadtteil Winterbach dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen

Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft.

4.3 LEP Umwelt (13.07.2004)

Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

4.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans als Fläche für Wohnen festgelegt.

5 FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund. Das Wohnen als Schwerpunktnutzung kann jedoch von anderen, das Wohnen nicht

störende Nutzungen ergänzt werden. Die o.g. Nutzungen sind daher vor allem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, aber auch städtebauliche Gründe sind für den Ausschluss von Bedeutung.

So haben Tankstellen ein hohes Verkehrsaufkommen, das durch den Ausschluss dieser Nutzung verhindert werden soll. Zudem würden sie sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen.

Dorfgebiet MD

Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte prägen das Erscheinungsbild eines Gebietes und haben Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzungsschablone enthält Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte Fläche.

Folgende Festsetzungen werden zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an, also den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten, sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wird sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus der ursprünglichen Planung beibehalten.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ergibt sich in der Regel aus der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Im Plangebiet wird, wie auch schon im alten Plan, für beide Gebietstypen eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Laut § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind gemäß § 2 Abs. 4 LBO Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen. Ein Dachgeschoss und ein Staffelgeschoss gelten als Vollgeschoss, wenn sie die Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über Geländeoberfläche hinausragen.

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

5.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise legt fest, wie die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Bei offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß LBO angeordnet. Die Festsetzung der Bauweise bestimmt das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes, das sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im Planungsgebiet bleibt die Festsetzung offene Bauweise bestehen.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Baufenster im hinteren Bereich des Grundstücks 284/5 entfällt, da es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht mehr erschlossen ist.

Siehe Plan

5.5 Verkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Plan

Im Plangebiet werden gemäß Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Diese dienen der Erschließung der Flächennutzungen. Die Verkehrsflächen beinhalten in der Regel auch die unterirdischen Leitungstrassen der technischen Infrastruktur.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Worrachstraße“ und die Straße „Kleine Höhe“

Stellplätze, Parkhäuser und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden alle vorhandenen und geplanten Einrichtungen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Die Lage der bekannten bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungstrassen wird im Plan nachrichtlich dargestellt. Die Trassen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

6 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler vorhanden und keine Altlasten bekannt.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (auffällige Bodenfärbungen 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.

Hinweise auf ehemalige Bergbautätigkeiten in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Auf entsprechende Anzeichen ist während der Bauphase dennoch zu achten und ggfs. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Die technischen Vorschriften zu den Kabelschutzanleitungen sind im gesamten Plangebiet zu beachten.

7 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung, da hierbei das städtebauliche Konzept umgesetzt wird und sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung entgegenstehender Belange entschieden wird.

Für Planänderungen gilt hier sinngemäß das gleiche, wenn auch in verminderter Intensität, da hier alle grundsätzlichen Entscheidungen bereits früher getroffen und abgewägt wurden.

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird mit Planrealisierung nicht verschlechtert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht. Im Gegenteil wird durch die Rücknahme eines Baufensters und die Umwidmung der Verkehrsfläche der Eingriff in Natur und Landschaft sogar verringert.

Schutzgebiete oder geschützte Arten werden von der Planung nicht tangiert.

Aufgestellt:



Dipl. Ing. Julia Kreuz
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter