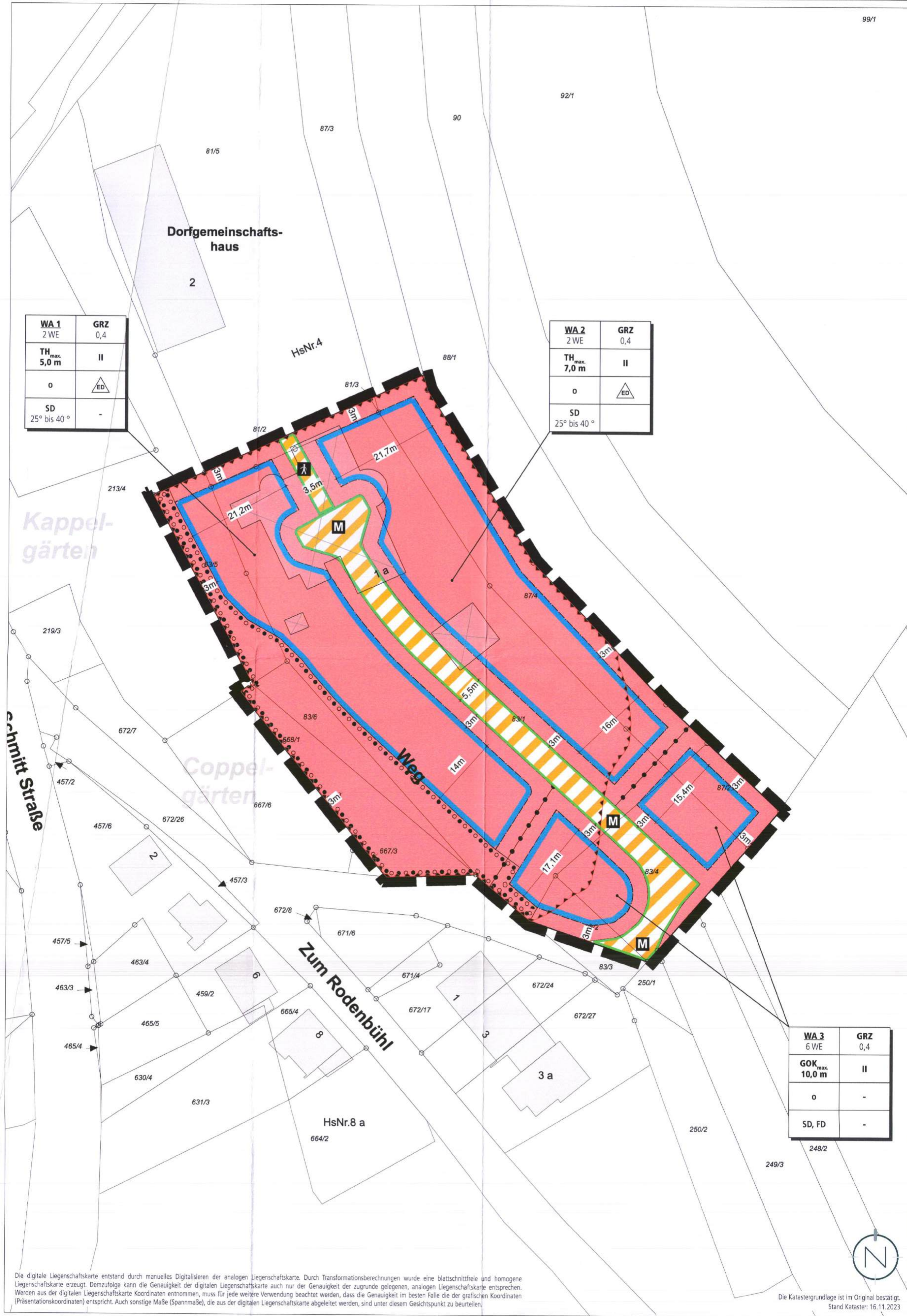
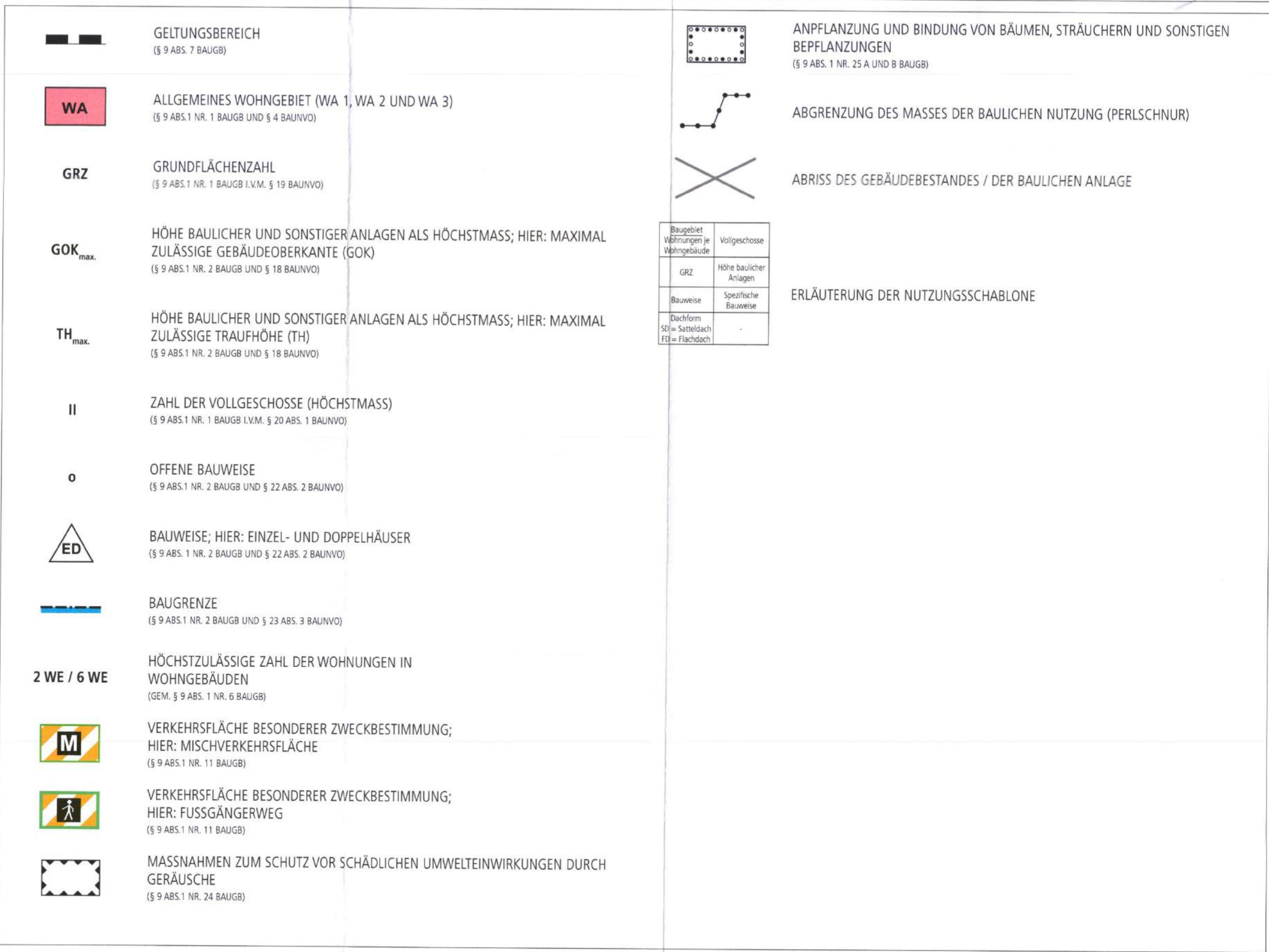


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§ 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 / WA 2 / WA 3) Siehe Plan.

Gem. § 4 BAUNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BAUNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BAUNVO und § 4 Abs. 2 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BAUNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

nicht zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO und § 4 Abs. 2 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BAUNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BAUNVO auch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 9 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BAUNVO), insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Traufkante, Antika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse bzw. zum Wendehammer.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe, bei Satteldächern Traufhöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BAUNVO und § 20 Abs. 1 BAUNVO als Höchstmaß festgesetzt. Teilgaragen werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet (Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1 und WA 2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BAUNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BAUNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BAUNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in der Umgebung zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Die Haupttrichterung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist parallel zum Höhenlinienverlauf anzuordnen.

Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Abstandsflächen nach Landesrecht bis zu hinteren Baugrenze zulässig.

Fahrradstellplätze und zugehörige Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFÄHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohnungsbau zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind maximal 6 Wohneinheiten (WE) je Wohnungsbau zulässig.

Der Ausbau erfolgt als Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 5,5 m.

Siehe Plan.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: HIER: FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

10. VERSORGUNGSLÄCHEN / ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen bzw. Gebäuden nistenden Vögeln und Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BtNatSchG zwingend einzuhalten.

Hinsichtlich möglicher Tagesquartiere von Fledermäusen ist unmittelbar vor Abrisszeitpunkt eine letzte Kontrolle auf ruhende Tiere durchzuführen.

Größtflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wässerichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Spiraaldeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistent und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporige Wabenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 40 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und / oder Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelfachgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelfachgeschosse. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLI (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Planarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverbreiter, Baupflanzen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumpflanzungen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Flächdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen.

Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweierigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, oder nutzbare Freizeitebene auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung bei denen eine Aufständerung möglich ist.

Siehe Plan.

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

- Dachform, Dachdeckung: Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind Dachformen als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadeneinbauten aus glänzenden/reflektierenden Materialien (Wellblech) und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadengrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Niederschlagswasserriechhalt: Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.
- Wasserrechtliche Vorgaben zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 49 Abs. 3 Saarländisches Wassergesetz)
- Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem in den Mischwasserkanal zu entwässern.
- Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche geschaffen werden. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Mischwasserkanalisation ermöglichen.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BAUGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BAUGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BAUGB von einer Umweltschätzung nach § 2 Abs. 4 BAUGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BAUGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BAUGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen.

Abwasserbeseitigung

- Es sind die Vorgaben der Satzung der Kreisstadt St. Wendel über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung (Abwassersatzung) vom 9. Dezember 1993, zuletzt geändert durch Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2002 zu beachten.

Altlasten

- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenverunreinigungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoDSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Obere Bundesbehörde zu informieren.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BtNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuscheiden oder auf den Stock zu setzen.

Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Veräußerungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hochwasser / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächengestaltung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauvorbereitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregeneignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

- Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sollten i.S.d. § 41a BtNatSchG technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Kampfmittelbeseitigung

- Seit dem 30.06.2022 erfolgt in Satzungsverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben zum Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufordern oder eine Klärung durch eine zu beauftragte Fachfirma herbeizuführen.

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

- Durch die Planungsmaßnahme wird der Höhenfestpunkt (LFP) 6508-9-00504, welcher zugleich auch Schwerfestpunkt (SPF) 6508-9-009-001 ist, infolge des Kirchenabbrisses zerstört werden. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig zur Aufnahme der Abrissarbeiten

Quelle: GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering & Giering, Nohlfelden

Siehe Plan.

Innerhalb des dargestellten Bereichs sollen Bäume und Gehölze erhalten werden. Für Bepflanzungen, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück in der Fläche zur Anpflanzung und zur Pflanzbindung vorzunehmen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art, 50 Stk/m², 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Strichboden).

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unverzüglich zu bepflanzen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

um Rücksprache (Tel: 0681 / 9712-221 bzw. 0681 / 9712-613); Mail: grundlagen@tvgvl.saarland.de) im Sachgebiet 2.1; Geodätische Grundlagen, AFIS um nach Möglichkeit Verlegungsmaßnahmen vornehmen zu können.

Nisthilfen

- Es wird empfohlen je Gebäude zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, darauf zu achten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Installation von Nisthilfen ist in der Fassade erfolgen. Für Informationen zu gebäudebewohnenden Arten sowie Nisthilfen wird auf die Broschüre „Bau schau – Tiere an Gebäuden und in Siedlungen“ des für Umwelt zuständigen Landesministeriums und des NABU hingewiesen.

Oberramgarn des Saarlandes

- Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter dem Planungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberramgarnes des Saarlandes jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberramgarn mitzuteilen.

Stellplätze

- Die Kreisstadt St. Wendel wendet in der Genehmigungspraxis üblicherweise folgenden Stellplatzschlüssel an: Je Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 80 qm 1,5 Stellplätze, ab 80 qm 2 Stellplätze. Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Stadtbaunet der Kreisstadt St. Wendel möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178).
 - Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpfändert, mindestens 16-18 cm Stammumfang (SDu) gemessen in 1m Höhe.
 - Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLI (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Planarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverbreiter, Baupflanzen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumpflanzungen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.
 - Flächdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen.
 - Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweierigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
 - Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, oder nutzbare Freizeitebene auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung bei denen eine Aufständerung möglich ist.
 - Siehe Plan.
- 14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
- FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)**
- Dachform, Dachdeckung: Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind Dachformen als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.
 - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadeneinbauten aus glänzenden/reflektierenden Materialien (Wellblech) und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadengrünung ist ausdrücklich erlaubt.
 - Niederschlagswasserriechhalt: Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.
 - Wasserrechtliche Vorgaben zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 49 Abs. 3 Saarländisches Wassergesetz)
 - Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem in den Mischwasserkanal zu entwässern.
 - Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche geschaffen werden. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Mischwasserkanalisation ermöglichen.
- HINWEISE**
- Verfahren**
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BAUGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BAUGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BAUGB von einer Umweltschätzung nach § 2 Abs. 4 BAUGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BAUGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BAUGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen.
- Abwasserbeseitigung**
- Es sind die Vorgaben der Satzung der Kreisstadt St. Wendel über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung (Abwassersatzung) vom 9. Dezember 1993, zuletzt geändert durch Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2002 zu beachten.
- Altlasten**
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenverunreinigungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoDSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Obere Bundesbehörde zu informieren.
- Artenschutz**
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BtNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuscheiden oder auf den Stock zu setzen.
- Denkmalschutz**
- Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Veräußerungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Hochwasser / Starkregen**
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächengestaltung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauvorbereitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregeneignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung**
- Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sollten i.S.d. § 41a BtNatSchG technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.
- Kampfmittelbeseitigung**
- Seit dem 30.06.2022 erfolgt in Satzungsverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben zum Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufordern oder eine Klärung durch eine zu beauftragte Fachfirma herbeizuführen.
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung**
- Durch die Planungsmaßnahme wird der Höhenfestpunkt (LFP) 6508-9-00504, welcher zugleich auch Schwerfestpunkt (SPF) 6508-9-009-001 ist, infolge des Kirchenabbrisses zerstört werden. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig zur Aufnahme der Abrissarbeiten

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 25.01.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 12.13 B „Wohnbebauung St. Remigius““ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BAUGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 14.02.2024 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BAUGB).
 - Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BAUGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BAUGB wird eine Umweltschätzung nicht durchgeführt.
 - Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BAUGB wurden gem. § 4b BAUGB an die Kierpalm GmbH übertragen.
 - Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BAUGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BAUGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom 19.02.2024 bis einschließlich 22.02.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Heften/Entwerfen bereitgehalten (§ 13a BAUGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BAUGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
 - Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Berücksichtigung bleiben können, am 14.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BAUGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BAUGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 um Stellungnahme gebeten und von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BAUGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BAUGB und § 4 Abs. 2 BAUGB und § 2 Abs. 2 BAUGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 22.02.2024 zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 27.06.2024. Das Ergebnis wurde den Behörden, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BAUGB).
 - Der Stadtrat hat am 27.06.2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BAUGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- St. Wendel, den 19.02.2024
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 19.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BAUGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BAUGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Einsichtnahmepflicht gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BAUGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BAUGB).
- St. Wendel, den 19.02.2024
- Der Bürgermeister

