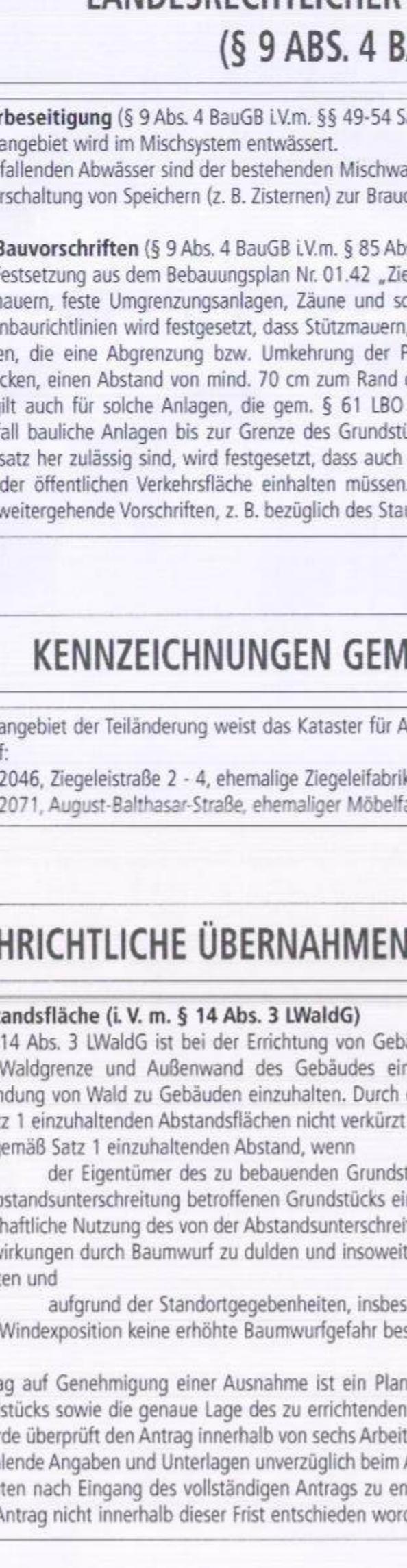
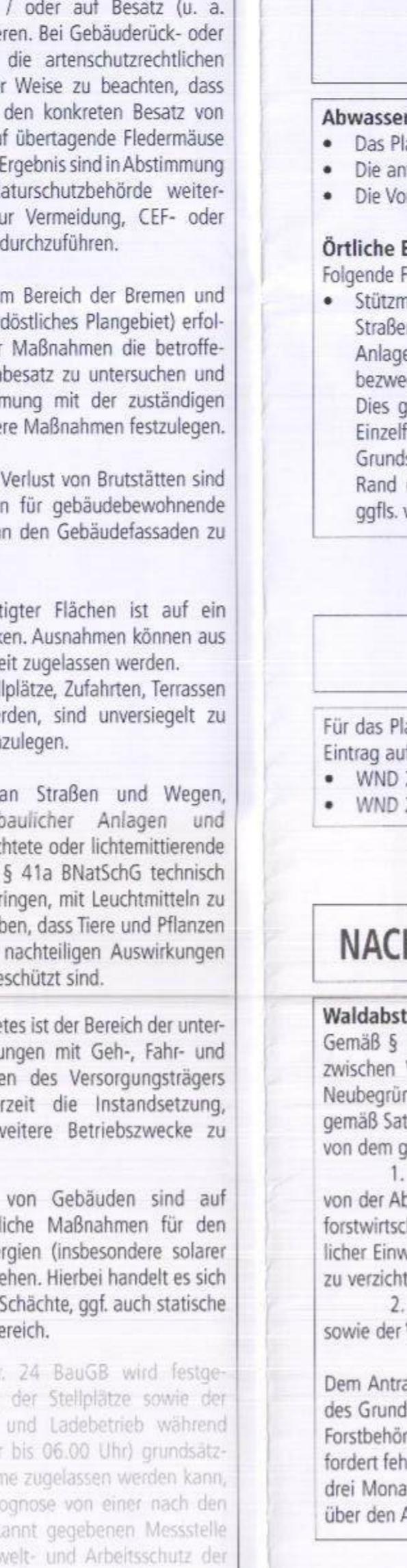
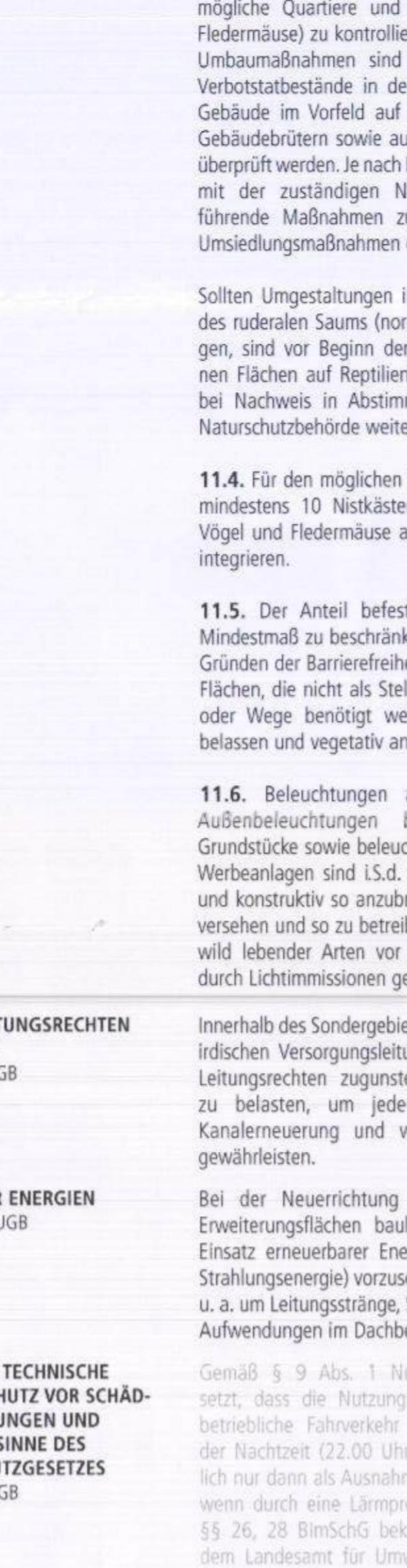
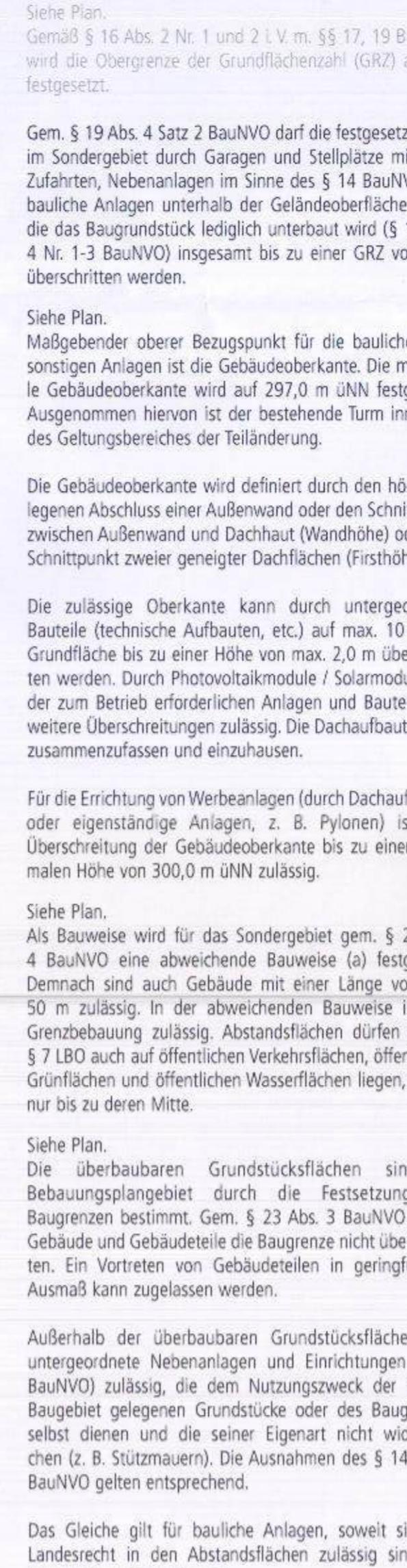
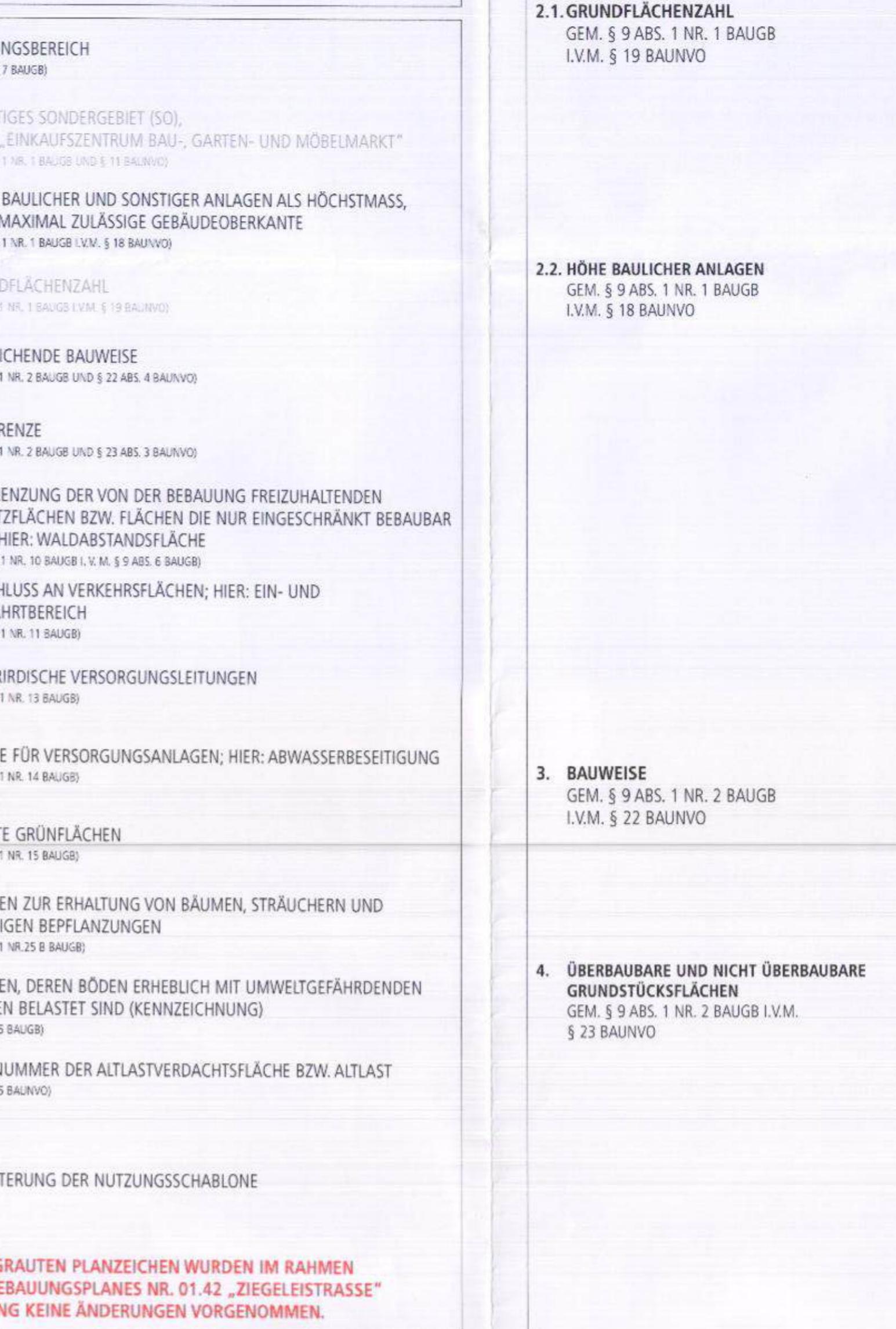


A: PLANZEICHNUNG

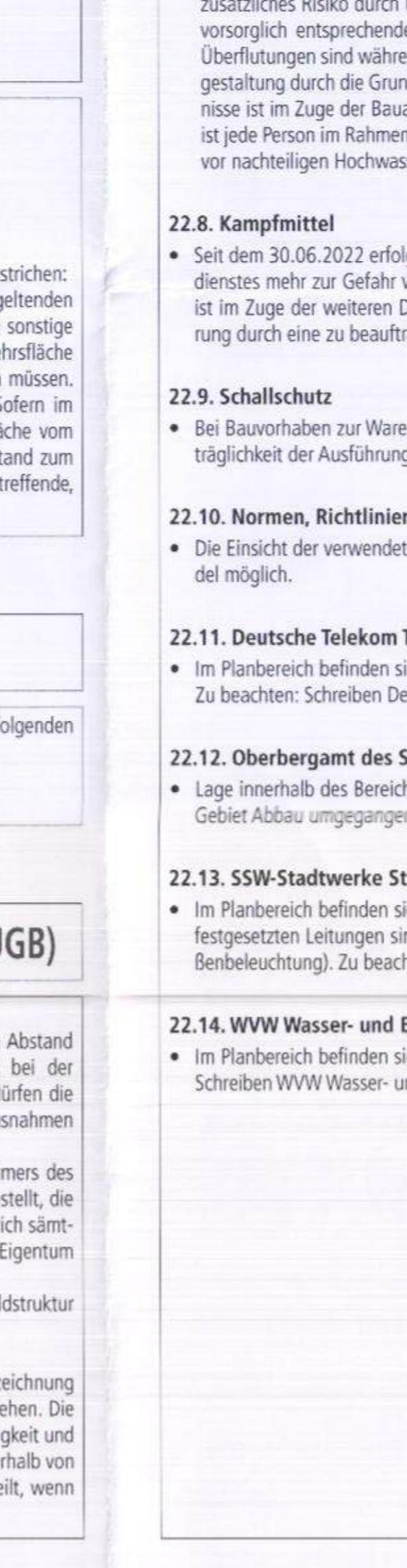


LÄUTERUNG

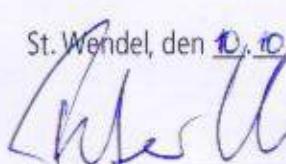
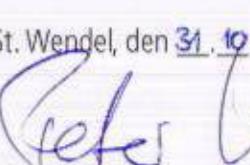
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO



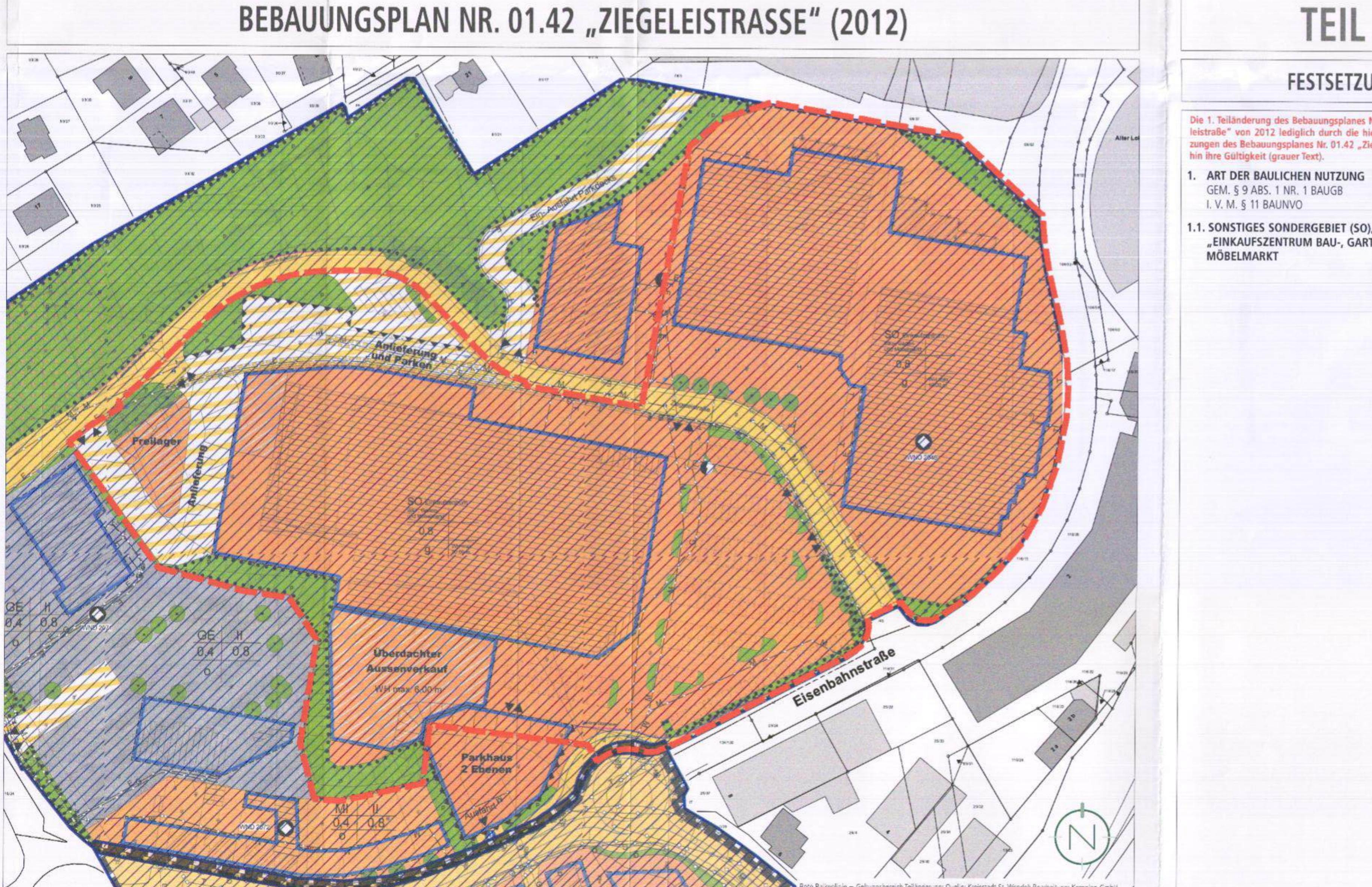
AUFGRUND VORSCHRIFTEN AUGB)



erungen ist darauf zu achten,

- | VERFAHRENSSVERMERKE | |
|---------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 06.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 11.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 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 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen 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 Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2025 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 11.07.2025 an der Planung beteiligt 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 14.08.2025 zur Stellungnahme eingeräumt. |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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 09.10.2025. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB). Der Stadtrat hat am 09.10.2025 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. |
| | <p>St. Wendel, den <u>10.10.2025</u></p> <p>
Der Bürgermeister</p> <p>
KREISSTADT
ST. WENDEL</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> Der Satzungsbeschluss wurde am <u>31.10.2025</u> 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 Entschädigungsansprüche gemäß § 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). |
| | <p>St. Wendel, den <u>31.10.2025</u></p> <p>
Der Bürgermeister</p> <p>
KREISSTADT
ST. WENDEL</p> |

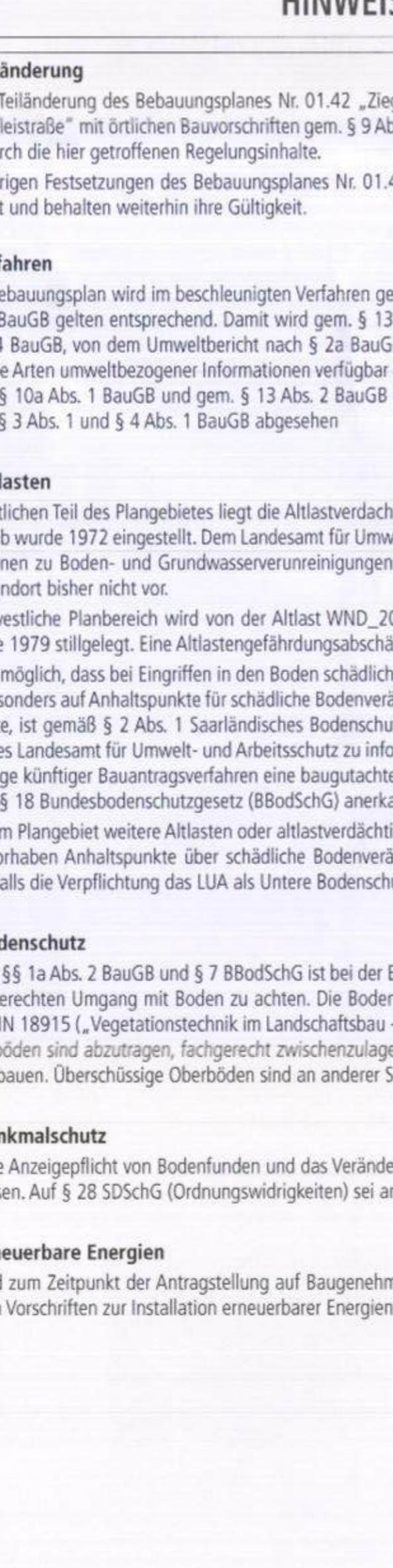
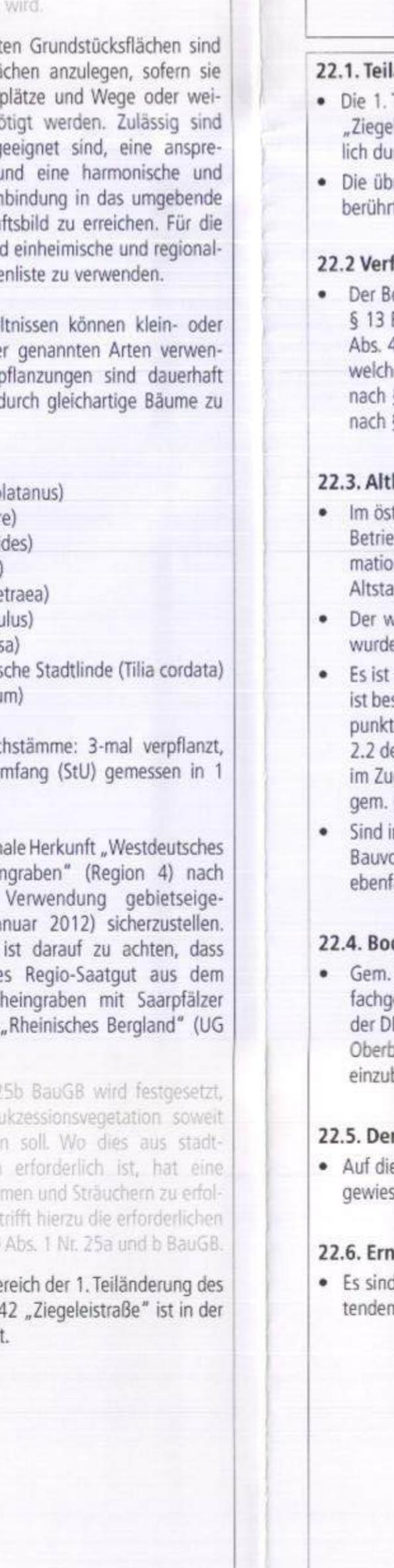
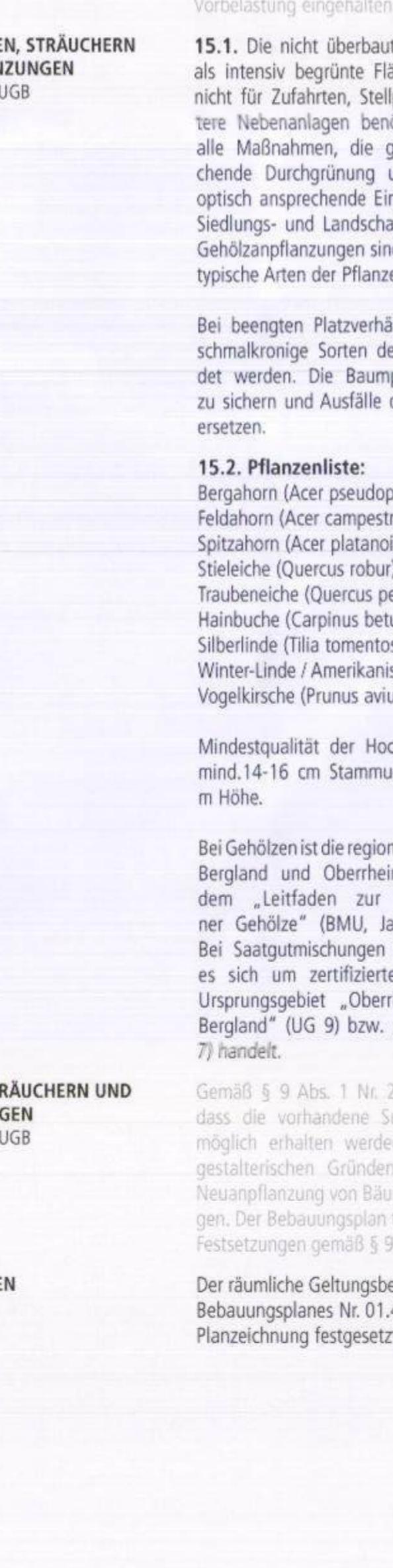
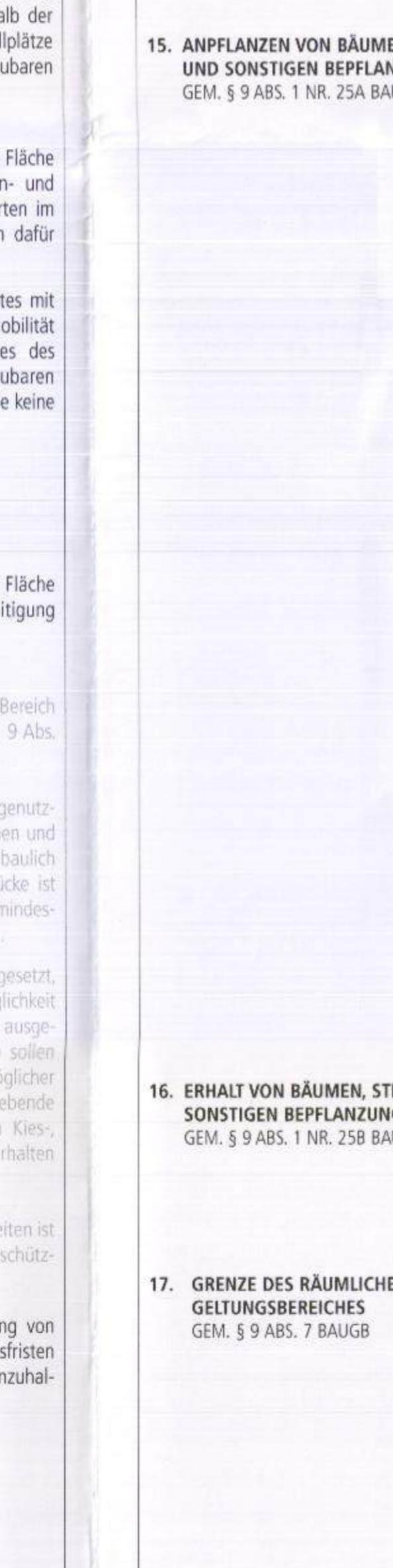
AUUNGSPLAN NR. 01.42 „ZIEGELEISTRASSE“ (2012)



EINKAUF
GEM. § 9 AB

6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHE
HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

<p>01.42 „Ziegeleistraße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012</p>	<p>WIEH. LIV. UND AUSFAHRUBEREICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB</p>	<p>An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten im Bereich der Eisenbahnstraße wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrtbereich der Eisenbahnstraße sind nur in dem vorgesehenen Bereich zulässig.</p>
<p>HIER: N- UND Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum Bau-, Garten- und Möbelmarkt sind allgemein zulässig:</p>	<p>7. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO</p>	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der Energie liefern, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaute Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie besondere Flächen festgesetzt sind.</p>
<p>1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 7 des Landesentwicklungsplanes LEP Siedlung, (Dies sind: Gartengeräte, Pflanzen, Blumen, Campingartikel, Freizeitmöbel, Zoobedarf, Tiernahrung, Haus- und Heimtextilien, Teppiche und Teppichböden, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Multimediaartikel, Weiße und Braune Ware, Elektrogeräte, Elektroinstallation, Leuchten, Autozubehör, Werkstatt, Zweiräder und Zubehör, Werkzeuge und Maschinen, Arbeitsbekleidung, Eisenwaren, Sanitärbedarf und Fliesen, Brennstoffe und Öfen, Bauelemente und Baustoffe, Holz, Möbel, Imbiss, Back-, Wurst- und Eisshop, Aktionsartikel, Ergänzungssortimente). Die Verkaufsfläche wird inklusive der Außen- und Aktionsverkaufsflächen auf maximal 25.000 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Rand- und Ergänzungssortimente darf maximal 10 % beitragen.</p>	<p>8. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB</p>	<p>Siehe Plan.</p>
<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:</p>	<p>9. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: ABWASSERBESEITIGUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB</p>	<p>Siehe Plan. Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sind Versorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung (Rückhaltebecken) zulässig.</p>
<p>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden können.</p>	<p>10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB</p>	<p>Siehe Plan. Im Bebauungsplan werden insbesondere im Bereich der Böschungen private Grünflächen gemäß § 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.</p>
<p>Unzulässig sind gem. § 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:</p>	<p>11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB</p>	<p>Ferner wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen größtenteils zu begrünen und zu bepflanzen sind. Je 200 m² der nicht genutzten Flächen innerhalb der Baugrundstücke mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.</p>
<p>1. Vergnügungsstätten (Urteil des Verwaltungsgerichts des Saarlandes, Az: 5 K 348/10 vom 07.09.2011)</p>	<p>11.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stützmauern nach Möglichkeit als Trockenmauern oder Natursteingabionen gebaut werden. Vorhandene Natursteinmauern sollen soweit möglich erhalten werden, um als möglicher Lebensraum für Mauereidechsen und wärmeliebende Pflanzen und Tiere zu dienen. Ebenso sollen Sand- und Schotterflächen als solche offen erhalten werden.</p>	
<p>2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke</p>	<p>11.2. Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Individuen, Vögeln sind die gesetzlichen Rodungspflichten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten.</p>	
<p>3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</p>		<p>Bei erforderlichen Rodungs- und Räumungsarbeiten ist der Nachweis einer Nichtbetroffenheit von geschützten Arten vorab zu erbringen.</p>



DE

GESETZLICHE GRUNDL

<p>den Bebauungsplan Nr. 01.42 85 Abs. 4 LBO von 2012 ledig- von 2012 bleiben hiervon un- geändert. Die Vorschriften des einer Umweltprüfung nach § 2 nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, zusammenfassenden Erklärung Unterrichtung und Erörterung</p> <p>„Dampfziegelei Lehnert“. Der sitz liegen keine konkreten Infor- mationen zur Gefahrenabschätzung liegen zum „Belfabrik“ tangiert. Die Fabrik liegt nicht vor.</p> <p>angetroffen werden, daher n. Ergeben sich solche Anhalts- punkte, so ist unverzüglich der Fachbereich auf hingewiesen, dass das LUA die Baumaßnahmen durch einen eigenen fordern kann.</p> <p>oder ergeben sich bei späteren Prüfungen gemäß § 2 Abs. 1 SBodSchG feststellen.</p> <p>en sparsamen, schonenden und den einschlägigen Vorschriften durchzuführen. Die vorhandenen grünenden Freiflächen wieder herzustellen.</p> <p>abs. 1 und 2 SDSchG) wird hin- wiesen.</p> <p>igungsfreistellung jeweils gel-</p>	<p>Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). • 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. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). • Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88). • Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). • Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306). • Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409). • Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). 	<ul style="list-style-type: none"> • Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2009, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2). • § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 1086), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087). • Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 72), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). • Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. November 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 2629). • Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (BGBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (BGBl. I S. 2629). • Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 19. Februar 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). • Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (BGBl. I S. 500).
--	--	--

PLANG