

[illegible]

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauBG und BauNVO
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

1. Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 & 6 BauNVO unzulässig:

1. Tankstellen
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
3. Vergnügungsstätten

1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe und Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind

2. Einzelhandelseinrichtungen sind nur festgesetzt, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetriebe zugeordnet, baulich und funktional untergeordnet sind, eine maximale Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente vorhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird für das Baugebiet MI eine GRZ von 0,6 und für das Baugebiet GE eine GRZ von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich untertairt wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone auf maximal 8 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der Attikaabschluss. Die Bezugsebene ist das geplante, an der jeweiligen Wand anstehende Gelände.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone auf maximal 12 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der Attikaabschluss. Die Bezugsebene ist das geplante, an der jeweiligen Wand anstehende Gelände.

3. Bauweise
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 & 4 BauNVO wird für das Baugebiet MI die offene und für das Baugebiet GE eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Baugebiet MI und GE nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig. Sofern die Nutzbarkeit des Baufelds eingeschränkt wird können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden.

6. Verkehrsrflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsrflächen festgesetzt (siehe Plan).

7. Versorgungsrflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird zur Nutzung und Verteilung von Strom eine Fläche von 7 m x 7 m festgesetzt (siehe Plan). Vom dem Standort kann mit Zustimmung des Versorgers abgewichen werden.

8. Grundröndersche Festsetzungen

8.1 Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs als private Grünfläche festgesetzt.

8.2 Maßnahmen zum Bodenschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen eine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie eine vollständige Versiegelung des Oberbodens für Baustellenfahrzeuge unzulässig ist.

8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die festgesetzten pflanzen Grünflächen mit autochthonen standortgerechtem Saatgut anzupflanzen. Um die Artenvielfalt zu erhöhen, sind sie nicht zu düngen, maximal zwei Mal jährlich zu mähen und das Mahgut abzutransportieren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.
Es ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm je 10 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens einen 6 m großen Luft- und wasserdurchlässigen Belag besitzen und einen mind. 16 m² großen durchwurzelbaren Raum

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat am 30.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 04.02.2025 durchgeführt.

Die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____/2025 bis einschließlich ____/2025 im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ____/2025 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Schreiben vom ____/2025 durchgeführt.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ____/2025 den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sankt Wendel, den ____/2026

Der Bürgermeister der Kreisstadt Sankt Wendel

(Peter Klär)

Der Satzungsbeschluss wurde am ____/____/____ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

[illegible]

Planungsstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Baugeschäftsbau (BaUd) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2023 (BGBl. I S. 257).
 Bauverordnungsgebung (BaVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
 Bundesverfassungsgesetz (BVerfGG) der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1949 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. September 2023 (BGBl. I S. 1802).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2023 (BGBl. I S. 2240).
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1974 (BGBl. I S. 1199), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Februar 2023 (BGBl. I S. 306).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2023 (BGBl. I S. 4147).
 Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 694).
 Bauordnung für das Saarland (BO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Februar 2025 (Amtsblatt S. 369).
 Baugeschäftsbau (BaUd) in der Fassung vom 10. März 2020 (Amtsblatt S. 1040), zuletzt geändert durch Artikel 10, 10.40 des Gesetzes vom 11. November 2023 (Amtsblatt S. 239).
 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).
 Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1594), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).
 Saarlandsgeschichtsbau (SGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2042), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Februar 2025 (Amtsblatt S. 369).
 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. März 2018 S. 3581), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).
 Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 69 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).
 Kommunalverfassungsgesetz (KVerfG) der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1997 (Amtsblatt S. 1997), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).