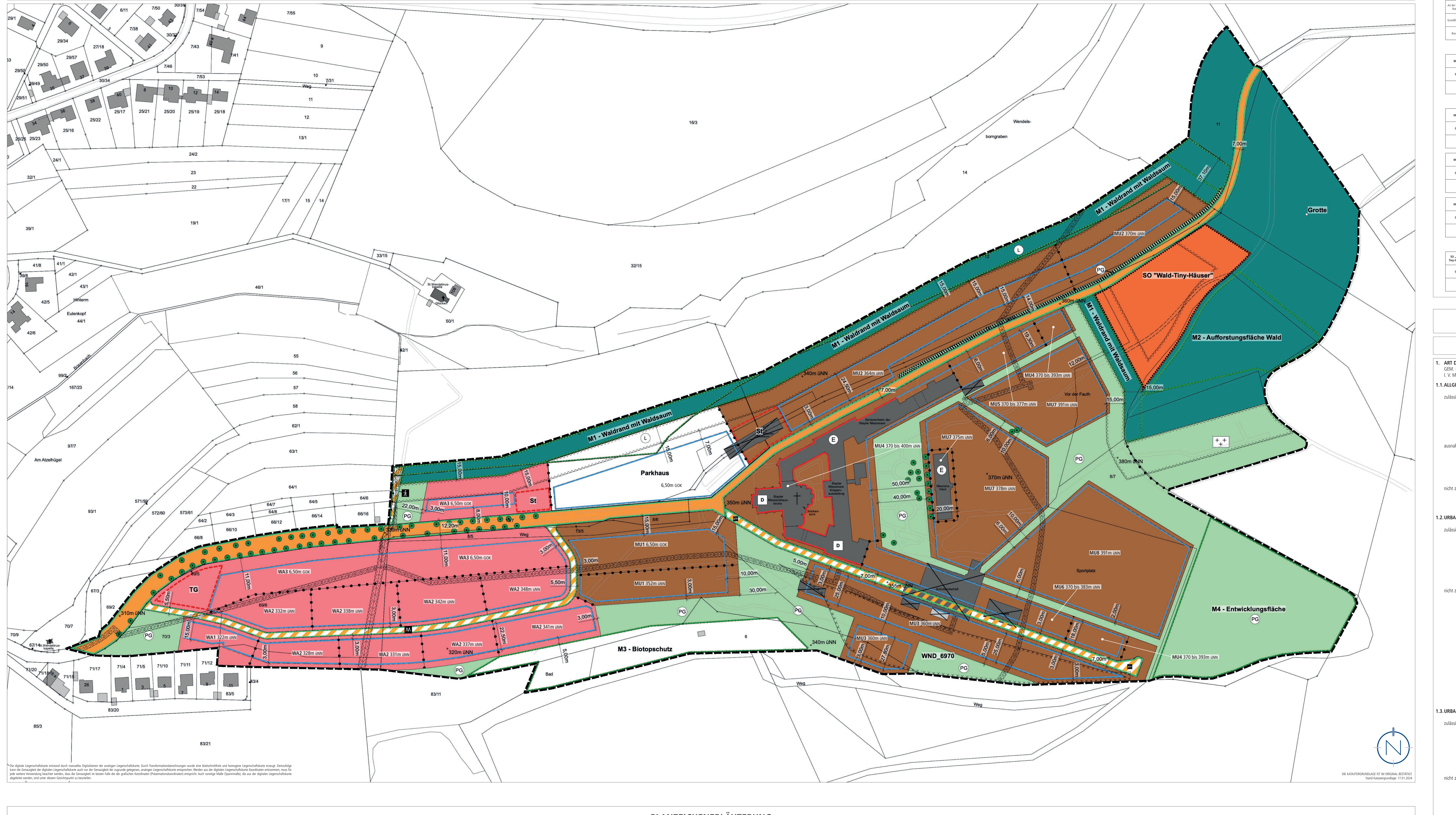
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle der der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage: 17.01.2024

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Zeichen	Erläuterung
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
MU	URBANES GEBIET (MU) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)
SO	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT; HIER: „WALD-TINY-HÄUSER" (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 10 BAUNVO)
GOK_{min} 370,0 m ü. NN	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS MINDESTMASS; HIER: MINDESTENS ZU ERRICHTENDE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GOK_{max} 380,0 m ü. NN	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
VIII	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 NR. 4 BAUNVO)
	BAULINIE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
St / TG	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE; HIER: STELLPLÄTZE ODER TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
Parkhaus	FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK; HIER: PARKHAUS (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB)
	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
M	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
priv	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
PG	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG FRIEDHOF (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	WALDFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 18 B BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
	FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
L	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES; HIER: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „LSG-L_6_02_01" (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME) (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: WALDABSTANDSFLÄCHE (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME) (§ 9 ABS. 6 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG) (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
WND_6970	KENNNUMMER DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE BZW. ALTLAST (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
E	GEBÄUDE, DIE ALS ERHALTENSWERT EINGESTUFT WERDEN (§ 172 ABS. 1 BAUGB)
M1 / M2 / M3	NUMMERIERUNG DER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
1: 322m üNN	NUMMERIERUNG DER BAUFELDER UND MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE GOK_{MAX} (ÜBER NORMALNULL)
WA3 6,50m GOK	NUMMERIERUNG DER BAUFELDER UND MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE GOK_{MAX} (BEZUGSPUNKT GEBÄUDEMITTIG STRASSENOBERFLÄCHE MISSIONSHAUSSTRASSE)
X	ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudeoberkante
Bauweise	-

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA 1 - 3)

Gebiet	Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Gebäudeoberkante	Bauweise	
WA 1	II	0,4	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
WA 2	III	0,4	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
WA 3	-	0,4	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-

URBANE GEBIETE (MU 1 - 8)

Gebiet	Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Gebäudeoberkante	Bauweise	
MU 1	-	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 2	III	0,4	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 3	II	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 4	VIII	0,6	GOK_{min} bis GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 5	VI	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 6	VII	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 7	IV	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-
MU 8	V	0,8	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-

SONSTIGE (SONDERGEBIET, PARKHAUS)

Gebiet	Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Gebäudeoberkante	Bauweise	
SO „Wald-Tiny-Häuser"	II	0,2	-	a	-
„Parkhaus" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	-	0,6	GOK_{max} siehe Planzeichnung	a	-

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 11 BAUNVO

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1, 2, 3)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

zulässig sind: Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind: Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2. URBANES GEBIET (MU 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8)

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

zulässig sind: Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind: Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO und gem. § 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.3. URBANES GEBIET (MU 7)

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

zulässig sind: Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind: Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO und gem. § 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Im Urbanen Gebiet MU 7 wird folglich eine Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Wohngebäude in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Nutzungsmischung bleibt im Verhältnis zu den Urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 durch die dortige Zulässigkeit von Wohngebäuden gewahrt.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.4. SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT; HIER: „WALD-TINY-HÄUSER"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 10 BAUNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO), mit der Zweckbestimmung „Wald-Tiny-Häuser" gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von naturbezogenen Übernachtungsgelegenheiten (Wald-Tiny-Häuser, Wald- / Baumcottages o. Ä.), die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO).

Zulässig sind nur maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 50 m^2. Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m^2 bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

Wege sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Haupterschließung des Sondergebietes erfolgt über den entsprechend markierten Weg (schwarz gestrichelt). Die Erschließung darf nur durch befestigte, aber unversiegelte Wege erfolgen.

Der Douglasienbestand soll sukzessiv und kahlschlagfrei gemäß M 3 durch Laubbäume ersetzt werden. Im direkten Umfeld ist die Anpflanzung von herkunftsgesicherten Einzelbäumen hoher Pflanzqualität (Buchen-, Traubeneichen- und Vogelkirschen-Hochstämme aus weitem Stand) vorzusehen.

1.5. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Urbanen Gebiet (MU 3) sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. a. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

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

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

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 3 und Urbanen Gebiet MU 1 - 8 ist die Gebäudeoberkante.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen bzw. der Planzeichnung entnommen werden.

Maßgebender unterer Bezugspunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie im nördlichen Teilbereich des Urbanen Gebietes MU 1 und im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Missionshausstraße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse.

Im Bereich des Urbanen Gebietes MU 4, 5 und 6 wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe definiert (GOK_{min}).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Dies gilt explizit nicht für die denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches (MU 4).

2.2. GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO, wie folgt, festgesetzt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2, 3): 0,4
- Urbanes Gebiet (MU 2): 0,4
- Urbanes Gebiet (MU 1, 3, 4, 5, 6, 7): 0,6
- Urbanes Gebiet (MU 8): 0,8
- Sondergebiet (SO): 0,2
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck; hier: Parkhaus: 0,6

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die Waldflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht einzustellen, da sie gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht zu den für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Flächen gehören.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2, 3 und Urbanen Gebiet MU 2 bis zu einer GRZ von 0,6 und im Urbanen Gebiet MU 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 sowie im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderer Zweckbestimmung) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, wenn diese aus der unterirdischen Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage resultiert und der Bereich des Flachdaches der Tiefgarage, der nicht überbaut oder für andere technische Aufbauten erforderlich ist (z. B. Lüftungsschächte), extensiv begrünt wird.

Die festgesetzte GRZ im Urbanen Gebiet MU 4, 5 und 6 bezieht sich dabei ausdrücklich auf das zusammengenommen gesamte Urbane Gebiet und nicht nur auf die einzelnen Teilgrundstücke

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.

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

Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 15 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zudem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 25 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 12 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Urbanen Gebiet MU 1 - 8 sowie im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Ferner sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standorte zu errichten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise 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 den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Dies gilt explizit nicht für den Bereich zwischen den Baulinien der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude sowie zwischen den Baulinien und Straßenbegrenzungslinie (MU 4).

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE; HIER: STELLPLÄTZE ODER TIEFGARAGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist die Errichtung einer Tiefgarage mit dessen Zufahrten zulässig. Die Dachfläche der Tiefgarage ist gemäß der o. g. Vorgaben zu begrünen.

Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze sowie bereits bestehende Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK; HIER: PARKHAUS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus" ist nur die Errichtung eines Parkhauses mit dessen Zufahrten zulässig.

Dachflächen des Parkhauses sind dabei mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
Außenwände des Parkhauses sind mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

7. UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches ist eine Bebauung oder Überbauung, auch für Kleinbauwerke, untersagt. Ausnahmen hiervon können in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträger zugelassen werden.

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Errichtung bzw. Einrichtung von Bus- bzw. ÖPNV-Haltestellen ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

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

Siehe Plan.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

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

Siehe Plan.

12. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -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. Trafo-Station), Wasser (z. B. Druckerhöhungsanlage) 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. Dies gilt explizit nicht für den Bereich zwischen den Baulinien der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude sowie zwischen Baulinien und Straßenbegrenzungslinie (MU 4).

13. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

14. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zu bewirtschaften. Die Anlage von Speicher- / Rückhaltebecken ist hierfür innerhalb des Plangebietes zulässig. Ausgenommen sind die Maßnahmenfläche „M3 Biotopschutz" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und private Grünfläche „Friedhof" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Waldflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB). Entsprechende Maßnahmen können auch dezentral geplant und vorgesehen werden.

Anhand der Vorbemessung der Speichervolumina wird das erforderliche Volumen für die Teilgebiete Nord und Süd (Unterteilung Plangebiet anhand der topografischen Verhältnisse und der Wasserscheidelinie (entspricht der Missionshausstraße) in ein nördliches Einzugsgebiet in Richtung „Flurgraben" und ein südliches Einzugsgebiet in Richtung „Wendelsborn") festgesetzt auf:
- Nördliches Einzugsgebiet = 1.060 m^3
- Südliches Einzugsgebiet = 2.230 m^3

Die Vorbemessung der Speichervolumina nimmt an, dass sämtliche Flächen zu 100 % abflusswirksam sind (Abflussbeiwert 1,0). Kann im Zuge der weiteren Planung nachgewiesen werden, dass sich die abflusswirksamen Flächen und Abflussbeiwerte abmindern, kann einer Reduzierung der Speichervolumina zugestimmt werden (Grundsatz der Abflussvermeidung).

15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege, Zufahrten) zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (u. a. Erschließung von Gebäuden, Wegenetz zur öffentlichen Zugänglichkeit und Naherholung für die Allgemeinheit).
Der innerhalb des Plangebietes liegende Friedhof (Steyler Missionare) wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof" im Bestand übernommen.

16. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 C BAUGB

Die maximale Einleitmenge in die Gewässer wird mit dem dreifachen des Mittelwasserabflusses MQ des jeweiligen Gewässers in Ansatz gebracht. Die für die Vorbemessung erforderlichen Drosselabflüsse entsprechen dabei den maximalen Einleitmengen in die Gewässer.

Die maximale Einleitmenge Flurgraben wird mit Q_{dr}= 48 l/s (MQ = 0,016 m^3/s = 16 l/s) festgesetzt. Die maximale Einleitmenge Wendelsborn wird mit Q_{dr}= 24 l/s (MQ = 0,008 m^3/s = 8 l/s) festgesetzt.

Für die jeweilige Einleitung des Niederschlagswassers in die Gewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 10 WHG erforderlich (Beantragung beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz).

Bei der Gestaltung und Bebauung innerhalb des Plangebietes sind Gefährdungen durch Überflutungen infolge von Starkregen zu beachten. In betroffenen Bereichen ist eine Bebauung vorzusehen, die entsprechend der aktuellen Empfehlungen hochwasser- bzw. starkregenangepasst zu gestalten ist. Hierzu zählen beispielsweise folgende baulichen Merkmale (Auswahl):
- Bauwerksabdichtung durch schwarze oder weiße Wannen, hochwasserbeständige Baustoffe
- Wassersperren an den Gebäuden (keine ebenerdigen Gebäudezugänge, keine Gebäudeöffnungen auf bzw. unterhalb der Rückstauebene, Oberkanten von Kellertreppen und Lichtschächten nicht geländegleich anlegen)
- Zufahrten zu tieferliegenden Garagen über Bodenschwellen
- Mobile Wassersperren
- Druckwasserdichte Kellerfenster und Lichtschächte
- Druckwassersichere Leitungsdurchführungen
- Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen für die Schmutzwasserleitungen
- Ableitung des Niederschlagswassers über freizuhaltende Notwasserwege
- Leistungsfähige Regenwassereinläufe
- Begrünte Dächer (Gebäude, Garagen, Carports), wasserdurchlässige Flächengestaltung

17. WALDFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 B BAUGB

Siehe Plan.

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

Siehe Plan.
Flächenbezogene Einzelmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

M 1 - Waldrand mit Waldsaum:
Der im Bebauungsplan festgesetzte „Waldrand mit Waldsaum" ist als strukturierter Waldrand zu entwickeln, indem er weitgehend der Sukzession überlassen wird. Eine aktive Anpflanzung von Sträuchern ist nur dann vorzusehen, wenn sukzessionsstarke Arten wie z. B. die Späte Traubenkirsche oder die Brombeere die Oberhand gewinnen sollten. Hierbei sind dann ausschließlich Laubarten, vorzugsweise fruchtragende, wie Eberesche, Schwarzer Holunder, Hasel, Weißdorn und Blutroter Hartriegel und zwar herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die naturgemäße Waldrandentwicklung ist dauerhaft im Rahmen einer regelmäßigen Revision sicherzustellen. Hiermit ist eine qualifizierter Forstdienstleister zu beauftragen.

M 2 - Aufforstungsfläche - Entwicklung standorttypischer Buchenmischwald:
Auf der (i. V. m. der Festsetzung einer Waldfläche) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten, derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche südlich des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird ein Laubwald mit den Hauptbaumarten Traubeneiche und Buche begründet. Die Waldbegründung erfolgt 2-stufig, wobei zunächst initial das Pionierartenspektrum und die lichttoleranten Zielarten blockweise gem. dem u. a. Pflanzraster gepflanzt werden. Insgesamt sind auf der Fläche gleichmäßig verteilt 10 Raster anzupflanzen. Die Bestandsentwicklung wird im Zuge regelmäßiger Revisionen in angemessenen Zeitabständen überprüft und die Ergebnisse dem LUA/MUKMAV, D/4 vorgelegt.

M 3 - Biotopschutz:
Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche südlich der Missionshausstraße, dient der Sicherung des bestehenden gesetzlich geschützten Biotopes (GB-6509-0194-2015; Ufergehölz, Bach).

M 4 - Entwicklungsfläche - Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen:
Die im Bebauungsplan mit M4 gekennzeichnete Entwicklungsfläche wird zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese entwickelt. Hierzu sind die neugepflanzten Walnuss-Halbstämme zu entfernen und durch Obstbaum-Hochstämme, 2xv, STU 10-12), vorzugsweise alte regionaltypische Sorten, zu ersetzen. Der Unterstand ist als Magergrünland zu entwickeln, die bisherige Mulchmahd wird durch eine 1-2-schürige Mahd ersetzt. Der erste Mahdtermin erfolgt nicht vor dem 15.06. Hierbei ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und Mähwerk einzuhalten. Das Mahdgut wird entfernt. Walzen und Schleppen ist nur bei Bedarf innerhalb der gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 genannten Fristen zulässig. Am Rand der Fläche zum Feldwirtschaftsweg werden räumlich alternierend jeweils 50m lange und 5m breite Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausgenommen. Eine Düngung ist unzulässig. Die Bäume sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und, falls erforderlich, zu wässern. Pflanzausfälle > 10% sind gleichwertig zu ersetzen. Die DIN 18916, 18915 und DIN 18919 sind zu beachten. Prüfbares Entwicklungsziel ist der FFH-LRT 6510 B.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

V1 Baufeldräumung (Gehölzentfernung):
Die Fällung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Als Schutzmaßnahme für die potenziell vorkommende Haselmaus und für frosttolerante Fledermausarten ist der früheste Beginn der Fällarbeiten auf den 1. November festzulegen. In den Waldbereichen mit Baumstärken über BHD 30cm ist der Baumbestand im Vorfeld der Rodung auf Baumhöhlen und evtl. überwinternde Tiere zu prüfen. Im Nachweisfall sind in Absprache mit dem LUA Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG zu ergreifen (Fällung des Einzelbaumes nach Abschluss der Winterschlafphase ab Mitte / Ende März, ggfs. mit erforderlicher Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2, Schaffung von Ausgleichsquartieren in Form von Fledermauskästen). Potentielle Verstecke winterruhender Tiere (Reisighaufen, Holzlager) sind zu den Aktivitätszeiten händisch unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu räumen.

V2 Arbeiten an Bestandsgebäuden:
Um beim Rückbau der Gebäude eine Tötung von übertagenden Fledermäusen oder Gebäudebrütern sicher auszuschließen, ist mit den Arbeiten im Winterhalbjahr vom 1. November bis 1. März zu beginnen und ggfs. vorhandene Quartier- bzw. Nistmöglichkeiten zu entwerten, z.B. durch Abdecken von Dächern, Rückbau hinterlüfteter Fassaden oder den Verschluss von Spalten. Alternativ ist unmittelbar vor Baubeginn das betreffende Gebäude auf übertagende Fledermäuse oder Brutvögel durch eine fachkundige Person zu überprüfen und die Arbeiten bei ausbleibendem Nachweis freizugeben. Die Überprüfungen sind zwingend im Fall einer Dachsanierung der Bestandsgebäude vorzusehen.

V3 Gehölzschutz:
Baumindividuen im Nahbereich von Baumaßnahmen sind gem. der einschlägigen Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Innerhalb geschlossener Gehölzbestände und entlang von Baumreihen ist während der Bauarbeiten ein ortsfester Bauzaun aufzustellen. Bei der Festlegung des Baufeldes ist die ökologische Baubegleitung frühzeitig einzubeziehen. Falls erforderlich, ist bei besonders wertgebenden (alten) Bäumen und / oder kritischem Raumbedarf ein Baumgutachter hinzuzuziehen. Für die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Solitäre, insbesondere innerhalb des urbanen Gebietes MU 2, sind bereits im Zuge der technischen Planung die Sicherungsmaßnahmen festzulegen und auf ihre Machbarkeit hin zu überprüfen.

V4 Bodenschutz:
Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 19 639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" sind zu beachten. Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder aufzubringen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ist ein Befahren der Bereiche außerhalb der Bauflächen (v.a. Obstwiese, Waldflächen) nur in Trockenphasen zulässig. Im Bedarfsfall sind Sicherungsmaßnahmen auszuführen (z.B. ausschließliche Verwendung von Kettenfahrzeugen, Verlegen lastverteilender Platten oder mobiler Straßen). Die vorgesehenen Baueinrichtungs- und Baubedarfsflächen sind vor Baubeginn zu ermitteln und räumlich festzulegen.

V5 Grundwasserschutz:
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß dem Stand der Technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von Kraftstoffen, Hydraulik- und Mineralölen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen zu reinigen.

V6 Schutz der potenziell vorkommenden Haselmaus:
Zum Schutz der potenziell vorkommenden Haselmaus ist in den unterwuchsreichen Gehölzbeständen mit Habitatpotenzial eine 2-stufige Rodung anzuwenden mit Fällarbeiten ab 1. November und Wurzelstockrodung und Räumung ab Mitte Mai nach Abschluss des Winterschlafes. Die Fällarbeiten sind unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass Stammbündel, z.B. von Sträuchern, in deren Inneren sich Laub aufgehäuft hat, nur bis zu dessen Oberkante motormanuell geschnitten werden. Stärkeres, liegendes Totholz als potentielle Abdeckung von Winternestern darf erst während der Stubbenrodung entfernt oder bewegt werden.

V7 Ökologische Baubegleitung:
Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen, die eine ordnungsgemäße Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sicherstellt und bei unvorhergesehenen Ereignissen mit umwelt-, vor allem natur- und artenschutzrechtlicher Relevanz adäquate Lösungswege aufzeigt. Die konkreten Schutzanforderungen sind mit dem LUA abzustimmen.

V8 Insektenfreundliche Beleuchtung:
Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Gehölzflächen emittiert wird. Maßnahmen zur zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung (z. B. Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) sind ebenfalls zulässig.

V9 Vogelschlag:
Fenster mit Glasflächen größer 6,0 m^2 und Übereckverglasungen sind zur Vermeidung von Vogelschlag mit aversiven Mustern mindestens oberhalb der Steh- und Sichthöhe zu versehen. Verspiegelte Glasfronten sind generell zu vermeiden.

Gestaltungsmaßnahmen:

Anbringen von Nisthilfen (CEF):
Der Verlust an Höhlen und Halbhöhlen für nachnutzende Vogelarten ist durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Hierzu sind mind. 20 Nisthilfen verschiedener Art (Vollhöhlen mit unterschiedlich großen Einfluglöchern, Kleineulen-Höhlen, Halbhöhlen) noch vor den Bestandsrodungen in den umliegenden Waldbeständen auszubringen. Die Funktionalität der vorhandenen Nistkästen (Schleiereule, Turmfalke) im Glockenturm ist unter Anwendung von Sicherungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Kästen sind zu reinigen und ggfs. zu reparieren. Verschlossene Einflugöffnungen sind zu öffnen.

Ersatz von Fledermausquartieren (CEF):
Der Verlust an Fledermausquartieren ist durch künstliche Quartiere zu ersetzen. Hierzu sind 10 Flachkasten-Quartiere als Sommer-/Wochenstuben-Ersatz und 5 Großhöhlen-Quartiere (z.B. Schwegler 1FW), die zur Überwinterung geeignet sind, noch vor den Rodungsarbeiten in den umliegenden lichten Waldbeständen oder an den Alt- und Alleebäumen, jeweils in 3-5 m Höhe an den Stämmen anzubringen.

Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen / Ausschluss von Schottergärten:
Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- / Abfahrten in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit oder sofern für die Anlage von Stellplätzen für Löschfahrzeuge spezielle Vorgaben erforderlich sind, zugelassen werden.
Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.
Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig.
Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Intensivrasen und bodendeckendes Ziergrün sind innerhalb der Baugebiete auf das unmittelbare Umfeld der Gebäude zu beschränken. Größere Freiflächen sind parkartig mit Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Festsetzung Nr. 21) zu begrünen.

Habitatbedingungen der Haselmaus:
Innerhalb der privaten Grünflächen südlich von MU 1 sind die Nadelbäume sukzessiv zu fällen und die Fläche der Sukzession zu überlassen, um Habitatbedingungen für die hier potenziell vorkommende Halsemaus zu erhalten bzw. zu verbessern.

19. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die öffentlich zugänglichen Bereiche des Urbanen Gebietes einschließlich der angrenzenden Grünflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Der Bereich der entsprechend festgesetzten unterirdischen Leitungen (einschließlich der jeweiligen Schutzstreifen) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

20. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, 2 und 3 sowie des Urbanen Gebietes MU 2 sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m^2. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse. 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 wir, die 50 % der Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung Nr. 21 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

21. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Garten-/Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit Ausnahme der Entwicklungsfläche M4 und der an MU 1 südlich angrenzenden Fläche sind parkartig unter vollständigem Erhalt des Altbaumbestandes anzulegen. Der Unterstand soll vorzugsweise als blütenreiche Blumenwiese mit hochfrequent freigehaltenen Graswegen angelegt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 sind je Grundstück 2 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Im Urbanen Gebiet MU 1 - 8 ist pro angefangene 150 m^2 nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden.

Die folgende Pflanz-/Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Silberlinde (Tilia tomentosa)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hochstämmige Obstbäume (regionale Sorten)

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1,0 m Höhe. Für die Pflanzungen in den parkartig angelegten Arealen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbaumarten in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, StU 16-18 cm vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.
Im Straßenraum und auf Parkplätzen sind geeignete Sorten gem. der GALK-Liste auszuwählen.

Stellplätze:
Neu zu errichtende oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigem standortgerechten Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplatzflächen gewährleistet ist.

Dachbegrünung:
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind ab einer Mindestgröße von 20 m^2 mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden. Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der Mindest-Substratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm nicht unterschreiten. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Fassadenbegrünung:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 und Urbanen Gebiet MU 2 und 3 sind Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m^2 oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

Begrünung Parkhaus: Siehe Festsetzung Nr. 6 „Fläche mit besonderem Nutzungszweck; Hier: Parkhaus".

21. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Siehe Plan.
Die entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume im Bereich der Missionshausstraße sowie die Bäume innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche entlang der Missionshausstraße in Richtung Wendelinushof, sind als Teil der orts- bzw. landschaftsbildprägenden Baumallee zu erhalten. Zuwegungen zur Erschließung von Gebäuden sind auch innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche entlang der Missionshausstraße in Richtung Wendelinushof ausnahmsweise zulässig.

Die weiteren entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume östlich des Missionshauses sind ebenfalls zu erhalten.

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Bereich des Sondergebietes (SO) ist die bestehende Waldfläche soweit möglich zu erhalten. Eingriffe sind lediglich im Rahmen von Maßnahmen im Sinne des festgesetzten Sondergebietes (SO) „Wald-Tiny-Häuser" sowie aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Im Zuge der Bauausführung sind ggf. durch einschlägige Maßnahmen gem. DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege der FLL Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Stammschutz gegen Anfahrschäden, Wurzelschutz). Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

22. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB

Durch die Planung kommt es zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von ca. 4,0 ha nach LWaldG. Der forstliche Ausgleich ist nachzuweisen und wird anteilig im Plangebiet (siehe Fläche M2) sowie durch folgende Maßnahme erbracht:

A1 Waldbegründung:
Als Ausgleich wird auf den Flurstücken 18, 19 und 20 (Flur 12 in der Gemarkung Urweiler) ein Laubmischwald begründet. Der forstliche Ausgleich ist innerhalb einer Frist von 3 Jahren nachzuweisen.

Das für den Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleich zu erbringende ökologische Bilanzdefizit von 672.860 ÖWE und der Funktionalausgleich zur Wahrung der Kohärenz des FFH-Lebensraums 6510 im Naturraum wird anteilig im Plangebiet (siehe Fläche M4) sowie durch folgende Maßnahmen erbracht:

A2 Umbau eines Douglasienbestand in standortangepassten Laubmischwald:
Auf dem Flurstück 31 (Flur 8 in der Gemarkung St. Wendel) wird der Douglasienbestand in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt. Für die gesamte Waldfläche auf dem Flurstück gelten die dort festgelegten Kriterien der naturgemäßen Bewirtschaftung.

A3 Entwicklung von Magergrünland (FFH-LRT 6510):
Auf dem Flurstück 4/3 (Flur 9 in der Gemarkung St. Wendel) wird auf einer Fettwiese Magergrünland entwickelt. Hierzu wird die Düngung eingestellt und eine regelmäßige 1-2 schürige Mahd mit Austrag des Mahdgutes etabliert. Die Erstmahd erfolgt nach dem 15.06. Prüfbares Entwicklungsziel ist der FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand B. Die Zielarten sind über eine Heumulch- oder Heudruschübertragung auf die Fläche aufzubringen. Die Spenderflächen müssen in Abstimmung mit dem LUA festgelegt werden und mindestens die Qualifizierung FFH-LRT 6510 B+ erfüllen. Die Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) ist nur dann erlaubt, wenn nachweislich keine geeigneten Spenderflächen zur Verfügung stehen. Die Saatmischung ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem LUA auszuwählen.

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 BauGB zwischen dem späteren Bauantragsteller bzw. Vorhabenträger und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Eintrag zu einer Altlastverdachtsfläche unter der Kennziffer WND_6970 mit der Bezeichnung „Deponie Missionshaus - St. Wendel". Es handelt sich um eine ehem. Erdmassen- und Bauschuttdeponie, die von 1972 bis 1978 vom Missionshaus St. Wendel betrieben wurden. Konkrete Boden- / Grundwasserverunreinigungen und / oder Informationen hinsichtlich Boden- / Grundwasserverunreinigungen zu den Grundstücken liegen nicht vor, sind jedoch nicht generell auszuschließen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)

Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

Innerhalb des Plangebietes beläuft sich der einzuhaltende Abstand, durch die Entwicklung eines 15,0 m breiten Waldsaumes entlang des Waldrandes, zwischen Waldgrenze (Grenze Waldsaum) und Außenwand des Gebäudes in Abstimmung mit der Forstbehörde auf mindestens 15,00 m.

Landschaftsschutzgebiet LSG-L_02_08_14 - „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Stadt St. Wendel"

Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen (nördliche Geltungsbereichsgrenze) mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_02_08_14".

Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (Abl. 1976, Nr. 41, Seite 905 ff., VO vom 12.08.1976) führt hinsichtlich der Abgrenzung aus: „in der Gemarkung St. Wendel von Flur 7 den Teil, der begrenzt ist im Westen durch die östliche Grenze der Bebauungspläne Kapellenweg - Missionshausstraße und Kapellenweg - Ostertalstraße, im Norden durch die Landstraße I. Ii. O Nr. 307 St. Wendel - Niederkirchen und im Süden durch die Straße St. Wendel (Stadtmitte) zum Missionshaus, jedoch ohne die Flurstücke 32/1, 34, 35, 36/1, 39/1, 7/8, 3 und 10; von Flur 8 die Flurstücke 14, 32/15, 16/3 und 17 sowie die Flurstücke 12 und 13 mit Ausnahme eines Geländestreifens von 40 m Breite parallel des Weges Missionshaus - Wendalinushof". Die zeichnerische Übernahme des Landschaftsschutzgebietes in den Bebauungsplan entspricht dieser Verordnungstext. Da die aktuelle Abgrenzung des Saarländischen Geoportales (Stand 14.02.24) hiervon abweicht, wurde die genaue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vor diesem Hintergrund parallel zur frühzeitigen Beteiligung seitens der Oberen Naturschutzbehörde geprüft. Im Zuge dessen konnte die Abgrenzung des LSG anhand des Verordnungstextes bestätigt werden.

Gemäß § 18 Abs. 2 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sind bestimmte Handlungen und Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Ein Verfahren zur Ausgliederung des Landschaftsschutzgebietes ist, nach Prüfung der Abgrenzung, nicht erforderlich.

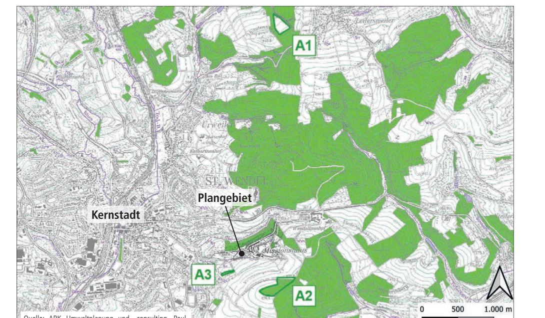
Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Saarländischem Denkmalschutzgesetz - DSchGSL)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (im Sinne der §§ 1 ff. DSchGSL) unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 DSchGSL). Gem. § 2 Abs. 3 DSchGSL ist auch die Umgebung eines Baudenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind denkmalgeschützt:
- Missionshausstraße 50, Missionshaus, Klosterkirche, Klostergebäude, 1899-1914,
- Missionshausstraße 50, Missionshaus, Südflügel 1910-1913 von August Krekeler

Weitere aus Sicht der Kreisstadt St. Wendel erhaltenswerte bzw. ortsbildprägende Gebäude innerhalb des Plangebietes sind entsprechend markiert.

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Quelle: ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken; ohne Maßstab

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)
- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser (Oberflächenwasser), welches innerhalb des Plangebietes anfällt, ist vor Ort zu nutzen, zu bewirtschaften sowie bei Bedarf in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten. (i. V. m. Festsetzung Nr. 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und Festsetzung Nr. 16 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- Zur Brauchwassernutzung ist weiterhin die Errichtung von Speichern (z. B. Zisternen) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO)
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Dachgestaltung: Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1 und 3 sind ausschließlich Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig. Satteldächer sind explizit unzulässig.
- Dachgestaltung: Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4, 5 und 6 sind lediglich Satteldächer zulässig, die sich in ihrer Gestaltung an den vorhandenen Dachflächen der Bestandsgebäude (MU 4) orientieren.
- Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. Dies gilt explizit nicht für die denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches (MU 4).
- Einfriedungen (z. B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen (z. B. Einhausung in Schränken).
- Technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik etc.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird (vgl. weitergehende Festsetzungen gem. 2.1. Höhe baulicher Anlagen).
- Der Stellplatzschlüssel der Kreisstadt St. Wendel ist zu beachten (1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 50 m^2 Wohnungsgröße; 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zwischen 51 m^2 und 79 m^2; 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m^2).

HINWEISE

Die Einsichtnahme in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Stadtplanungs- bzw. -bauamt der Kreisstadt St. Wendel möglich.

Altlasten
- Sind im Planungsgebiet weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Erneuerbare Energien
- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.

Hochwasserschutz / Starkregen
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse 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.
- Entsprechende Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 c BauGB) wurden anhand der zugrunde liegenden Entwässerungskonzeption sowie gutachterlichen Starkregen-Betrachtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich zu baulichen Maßnahmen wird die Starkregengefahr auch durch weitere Vorsorgemaßnahmen reduziert. Diese Maßnahmen betreffen die Informations-, Verhaltens- und Risikovorsorge. Zu diesen und weiteren Merkmalen bzw. Beispielen haben verschiedene Institutionen Leitfäden, Broschüren und Empfehlungen herausgegeben. Eine umfangreiche Zusammenstellung solcher Quellen findet sich in den Stadtteilberichten zum Vorsorgekonzept für Hochwasser- und Starkregenereignisse für die Kreisstadt St. Wendel.

Kampfmittelbelastung
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren 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 anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Schallschutz
- Eine Überschreitung der tagsüber gemäß 18. BImSchV zulässigen Spitzenpegel der Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Freibades ist nicht zu erwarten. Die berechneten Geräuschimmissionen und somit auch die ermittelten, geringfügigen Richtwertüberschreitungen treten nur an Tagen mit schönem Wetter im Sommer bei hoher Auslastung des Freibades auf. An den übrigen Tagen des Jahres ist mit erheblich geringeren oder keinen Geräuschimmissionen durch das Freibad zu rechnen. Die Wohn- und Schlafräume in den geplanten Wohnhäusern sind bei geschlossenen Fenstern ausreichend vor Lärm geschützt. Tagsüber kann die Raumlüftung daher durch das sogenannte Stoßlüften sichergestellt werden, wenn die Fenster aus Lärmgründen geschlossen gehalten werden sollen. Während der Nacht gehen von dem Freibad keinerlei relevante Geräuschemissionen aus. Vor diesem Hintergrund können die Geräuschimmissionen im geplanten Wohngebiet durch das Freibad St. Wendel insgesamt als unkritisch bewertet werden. Bei Bedarf können die Wohnhäuser in den Bereichen mit Richtwertüberschreitungen so errichtet werden, dass schutzbedürftige Räume keine Fenster in den zum Freibad orientierten Gebäudefassaden haben oder aber ein weiteres Fenster in einer vom Freibad abgeschirmten Gebäudeseite aufweisen, über welches die Be- und Entlüftung des betroffenen Raumes erfolgen kann, ohne das zum Freibad orientierte Fenster öffnen zu müssen.
- Aus den gemäß DIN 4109-1 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser gegenüber einer üblichen Bauweise.

Telekommunikationslinien
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Linien müssen gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in den Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen (vgl. § 77i Abs. 7 TKG). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Versorgungsleitungen
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG. Bei allen Tätigkeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der bauausführenden Personen, zur Gewährleistung des sicheren und störungsfreien Betriebes der Anlagen sowie zur Aufrechterhaltung der Versorgung Auflagen zu beachten:
  - Im Bereich der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich unzulässig. Anpflanzungen, Geländeniveauänderungen und die Lagerung von Materialien und Aushubmassen bedarf der Zustimmung des Leitungsträgers. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist mit aussagekräftigen Plänen (Lageplänen, Grundrisse, Querprofile u. ä.) mindestens 15 Werktage vor geplantem Beginn der Arbeiten beim Leitungsträger schriftlich zu beantragen. Vor der Ausführung von Bauarbeiten sind Einweisung und technische Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetrieb erforderlich.
  - Sofern der Bestand der Leitungen und Anlagen einem Bauvorhaben entgegensteht, ist die Umlegung von Leitungen bzw. die Anpassung der Anlagen vorab beim Leitungsträger zu veranlassen.
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH (Zubringerleitung DN 300 AZ zu Hochbehälter St. Wendel). Um die Leitung zu sichern, ist ein Schutzstreifen von 6,0 m einzuhalten (DVGW GW 315). Zu Reparatur- und Wartungszwecken sollte jederzeit eine Zufahrtsmöglichkeit zur Leitung für Bagger und LKW bestehen.
- Die Entnahmehöhe des Hochbehälters St. Wendel liegt bei 377,0 m üNN.

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).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- 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).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- 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).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 06.02.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

St. Wendel, den __.__.__

Der Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs.1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" im Internet beschlossen (§ 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 __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 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 __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, 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 __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" 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 „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Wendel, den __.__.__

Der Bürgermeister

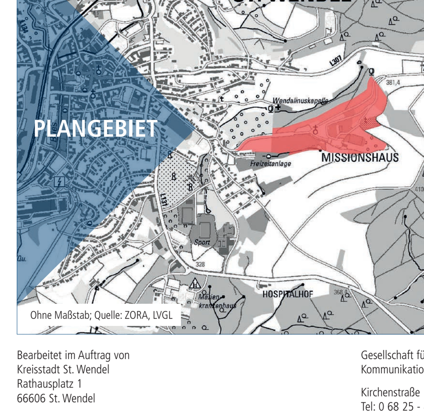
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche 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 „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Wendel, den __.__.__

Der Bürgermeister

Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil St. Wendel



Ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag von
Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Stand der Planung: 08 .08.2024
ENTWURF

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN