



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Feriennutzung" festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Aufenthalts- und Freizeitgebäude, die der Unterbringung und Vergnügung von Feriengästen dienen  
- Wege und Flächen, die der Erschließung des Baugebietes dienen sowie interne Erschließungsflächen
    - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
      - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
      - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierzu wird festgesetzt, dass 2 Vollgeschosse zulässig ist.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
    - Bauweise**  
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
    - Überbaubare Grundstücksfläche**  
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Innerhalb des gesamten Sondergebiets ist die Anlage von Zuwegen und Stellplätzen, die zur inneren Erschließung notwendig sind zulässig. Diese werden nicht auf die GRZ angerechnet. Nicht überbaute Flächen innerhalb des Sondergebiets sind zu begrünen.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen umbauten Raum von maximal 30 Kubikmeter nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen.
  - Verkehrsflächen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die bestehende Straße als öffentliche Straße festgesetzt. Daneben wird eine Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung eines Parkplatzes festgesetzt. Dieser ist nicht befestigt herzustellen.
  - Landwirtschaftliche Flächen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB werden Flächen der Landwirtschaft festgesetzt, die der Entwicklung der Landwirtschaft dienen. Der Landwirtschaft dienende Gebäude sind zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Flächen zum Schutz der Landschaft angelegt; in diesem Fall eine Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung zum Ausgleich der Baumaßnahmen (M1) und ein Waldsaum entlang des Parkplatzes (M2).
- Ersatzfläche für die in Anspruch genommene Waldfläche**  
Für die im Geltungsbereich entfallene Waldfläche ist eine Ausgleichsfläche (Wald) im Verhältnis 1:1 in Abstimmung mit der obersten Forstbehörde anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Die Fläche für den Waldausgleich hat die Parzellenummer 8/1, Flur 10, Ober der Römerstraße.
- Flächen zur Anpflanzung von Pflanzen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB**  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Gehölze zur Entwicklung einer Streuobstwiese bzw. eines Gehölzstreifens zu bepflanzen. Zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Straßenfläche sind die Gehölze in einer Breite von 2m gem § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.
- Hinweise:**  
Falls alllastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Oktober und dem 28. Februar). Bei Bodenfinden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Wenn wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Wadern hat am \_\_\_\_2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dösterhof" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung fand im Zeitraum vom \_\_\_\_2018 bis einschließlich \_\_\_\_2018 statt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Das Ergebnis wurde vom Rat am \_\_\_\_2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2018 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Wadern am \_\_\_\_2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom \_\_\_\_2018 bis einschließlich \_\_\_\_2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2018 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Wadern am \_\_\_\_2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Wadern hat am \_\_\_\_2018 den Bebauungsplan "Dösterhof" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Dösterhof" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Wadern, den \_\_\_\_.

Der Bürgermeister  
Jochen Kuttler

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Dösterhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Wadern, den \_\_\_\_.

Die Bürgermeister  
Jochen Kuttler

## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet, Zweckbestimmung: Feriennutzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
0,7 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**  
1 Bauweise  
2 Grundflächenzahl  
3 Vollgeschosse
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 öffentliche Verkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Landwirtschaftliche Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**  
 Landwirtschaftliche Fläche
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**  
 Fläche zur Gehölzanpflanzung  
 Fläche zum Erhalt von Gehölzen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 M1: Maßnahme zur Entwicklung einer Streuobstwiese  
 M2: Maßnahme zum Aufbau eines Waldsaums
- Sonstige Planzeichen**  
 Bestehende Gebäude  
 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)** Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berechtsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. I S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S. 358)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Stadt Wadern

"Dösterhof"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Wadern Völklingen, im September 2018

