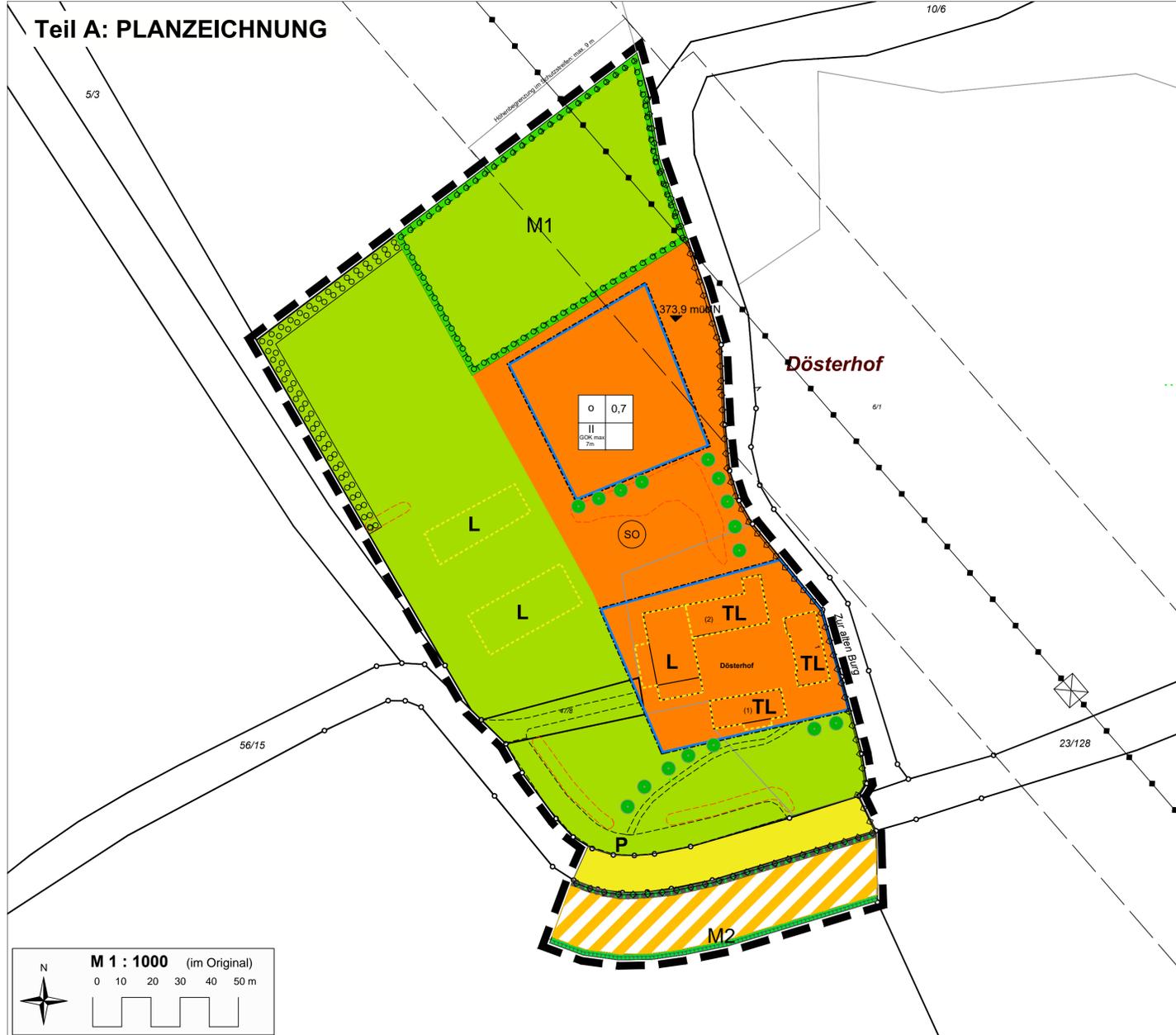




Teil A: PLANZEICHNUNG



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 "Ferienutzung" 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. 1 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. Im Bereich der Schutzstreifen der Freileitung wird eine maximale Gebäudehöhe auf max. 7m festgelegt.
 - 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.
Ausnahme: 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 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Leitungstrasse mit Kommunikationskabeln, die zu freizuhalten und bei Bauarbeiten zu schützen ist. Diese Trasse verläuft ebenfalls entlang der Straße im Bereich des Waldparkplatzes (s. Plan).
 - 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). Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind im Bereich des Schutzstreifens nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 9,0m zulässig.
 - 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. Die bestehenden Bäume sind in ihrer Anzahl zu erhalten.
 - Flächen zum Ausgleich von Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB auf Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB**
Zum Ausgleich der Waldfläche wird auf dem Grundstück 12/1, Flur 10, Gemeinde Lockweiler eine Ersatzfläche nördlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs dienen die Maßnahmenflächen M1 und M2 dem Ausgleich der Maßnahmen.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
- Spielplätze**
Eventuell geplante Spielplätze sind nach Bundesimmissionschutzverordnung nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs der Höchstspannungsfreileitung zu errichten.
- Außenanlagen**
Im Bereich der Freileitung und deren Schutzstreifen sind nur geschlossene Gebäude ohne Balkone und Terrassen etc. zulässig.
- Dächer**
Im Bereich der Freileitung und deren Schutzstreifen sind Glasdächer unzulässig. Die Bedachungen müssen ebenfalls nach DIN 4102 ausgeführt sein. Desweiteren sind sie in einer mit der Umgebung verträglichen Farbe zu gestalten.
- Hinweise:**
Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Oktober und dem 28. Februar).
Bei Bodenfunden 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.
Die **Amprion** weist darauf hin, dass eine Hochspannungsfreileitung im Geltungsbereich verläuft. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind verschiedene Anforderungen (Vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 LBO zu beachten. Zudem weist sie darauf hin, dass die Leitung und die Maststandorte jederzeit, auch für schwere Fahrzeuge zugänglich bleiben müssen. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Folgendem Passus ist zu folgen: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
Sollte die vorgeschriebene Wuchshöhe von 9 m von Anpflanzungen oder sonstigem Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
Die **Telekom** weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsleitungen befinden. 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzielfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu befolgen. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planaukunft und eine Einweisung anzufordern und die Telekom wieder zu beteiligen.
Die **EVS** weist auf die Einhaltung der Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS - hier §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie der einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hin.
Das **LUA** weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich Altablagerungen der Deponie "Lockweiler 6" (WAD 19120) befinden. Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Der **NABU** weist darauf hin, dass vor Rodung der Parkplatzfläche nochmals auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen sind und der Altholzbestand möglichst zu erhalten ist.
Das **Oberbergamt** weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich am Rande einer Manganerzkonzession befindet und geraten wird, bei Ausschachtungsarbeiten auf Bergbauanzeichen zu achten.
Die **VSE** weist darauf hin, dass bei allen Arbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen das Merkheft für Baufachleute zu beachten ist.

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
- Bundesimmissionschutzgesetz (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)
- Baordnung für das Saarland (LBO)** Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts 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)

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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
- Wadern, den _____
- Die Bürgermeister
Jochen Kuttler

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet, Zweckbestimmung: Feriennutzung

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

0,7 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
7 m maximale Gebäudehöhe (in den Schutzstreifen)

3. 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 / maximale Gebäudehöhe

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Landwirtschaftliche Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

Landwirtschaftliche Fläche

6. 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

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bestehende Gebäude (n.e.)

Teilweise landwirtschaftlich genutztes Gebäude
 Rein landwirtschaftlich genutztes Gebäude

Oberirdische Leitungstrasse Freileitung (nicht eingemessen (n.e.))

Maststandort Freileitung (n.e.)

Unterirdische Leitungstrasse (n.e.)

Wall (n.e.)

Innere Erschließung, genehmigter Parkplatz (n.e.)

Bestehender Baum (zu erhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (n.e.)

Stadt Wadern

"Dösterhof"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Wadern
Völklingen, im März 2019

