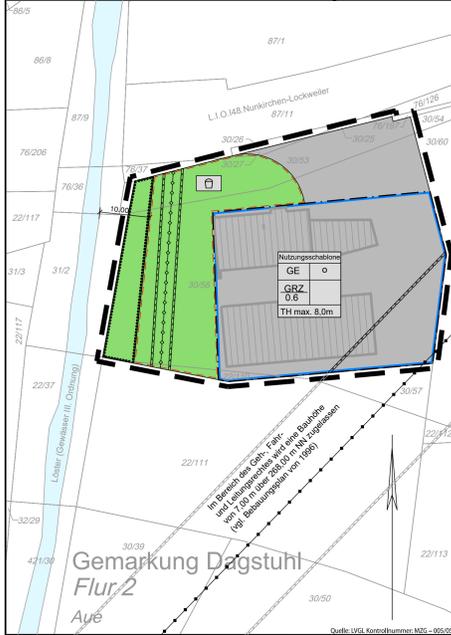


Teil A: Planzeichnung

"Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung" in der Stadt Wadern im Stadtteil Dagstuhl



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung
 - GE: Gewerbegebiet
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung: Spielplatz)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - TH max.: Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o: Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude (Bestand)
 - Flurstücksnummer
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (oberirdisch)

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
a) zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
b) zulässig sind gem. § 1 Abs. 8 Nr. 2 BauNVO:
- Anlagen für soziale Zwecke
c) ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
d) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
Festgesetzt sind für das Gewerbegebiet - GE:
Grundflächenzahl (GRZ): Die zulässige Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet - GE wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt (siehe Planzeichnung).

4. Höhe baulicher Anlagen
Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die Traufhöhe (TH) getroffen:
Zulässig ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 8,00m. Bezugsfläche für die Höhenfestsetzungen ist die Straßenseite der L148 in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Spielgeräte
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht in einem Streifen 4,00m entlang der L148.
Spielgeräte und Nebenanlagen der Kindertageseinrichtung sind innerhalb der dafür vorgesehenen Grünfläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzung (gem. § 9 BauGB, und § 1-23 BauNVO)
Entlang des Uferanbereiches wird zu dessen Schutz eine Zone zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern in einer Breite von 10m festgelegt. Innerhalb der übrigen Grünfläche sind Nebenanlagen und Spielgeräte der Kindertageseinrichtung zulässig.
Für neue Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind einheimische und standortgerechte Pflanzen sowie gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheinraben" (Region 4) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BML, Januar 2012) zu verwenden.
Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:
Bäume (Mindestpflanzqualität: H: SU 14-16 cm (Obst: SU 12-14 cm))
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle

| | |
|--|---|
| Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus, Pyrus, Malus spec. Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata | Hainbuche Walnuss Südkirsche Obsthochstämme Eibische Hunds-Rose Winterlinde |
| Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr. 100-125 cm): Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rote Rosa canina Salix purpurea | Blutroter Hartriegel Haselnuss Zweiflügler Weißdorn Pflaenhülchen Heckenkirsche Purpur-Weide |
| III. Entwässerung und Wasserwirtschaft Die Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanal) sind im Bestand vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. | |
| IV. Hinweise und Empfehlungen Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 19915 in aktueller Fassung abgeschieden, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventueller notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. SDschG § 12, einzuhalten. Erneuerungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Erneuerung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Bestehende Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu sichern bzw. ggf. zu verlegen. Erforderliche Anpassungen von Leitungen und Leistungen soll der Vorhabenträger bereits im Vorfeld mit den Netzwerkwadern/ der energienetzgesellschaft mbH abstimmen. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich von Anlagen der energienetzgesellschaft mbH vorher mit dem Unternehmen abzustimmen. Geplante Netzanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherr frühzeitig anzugeben. Der örtliche vorhandene Freileitungsausanschluss ist zu beachten. Im Plangebiet finden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen 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 Kabelschlitzfahrzeugen angefahren werden können. Es sind keine bauliche Änderungen an der Gebäudekubatur geplant, sodass weiterhin keine Leitungen der Deutschen Telekom beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der VSE Verteilnetz GmbH: Bei jeglichen Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind der VSE Verteilnetz GmbH die entsprechenden Bauantragsunterlagen zu einer Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für die im Hinblick auf die im Rahmen der Bauausführung zu beachtenden Sicherheitsaufgaben, innerhalb des Leitungsschutzstreifens bedürfen wesentliche Veränderungen des bestehenden Geländeneiveaus, insbesondere Aufschüttungen der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH. Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Bepflanzung vorgesehen werden, die den Bestand der Leitung der VSE Verteilnetz GmbH nicht gefährden. Notwendige Rückschnitte an oder die Entfernung von leitungsgefährdenden Gehölzen sind in jedem Fall durch den Eigentümer zu vertreten. | |

Abfallwirtschaft: Die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS sind zu beachten.
Die Rodungszeiten entsprechend des § 39 BNatSchG sind zu beachten.
Die Spielflächen sollten möglichst wasserdurchlässig hergestellt werden. Ebenso wird empfohlen, die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel und Leuchten festzusetzen.
Altlasten: Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für den Plangebiet derzeit keine Einträge auf, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wenn Altlasten oder altlastverdächtige Flächen aufgefunden werden, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen.
Kampfmittel: Aufgrund fehlender Luftbilder und sonstiger Unterlagen ist eine Aussage bezüglich möglicher Kampfmittel nicht möglich. Anfragen zu Kampfmitteln sollten so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baulische rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherren erfolgen kann.
Trinkwasser: Gegebenenfalls sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
Boden- und Gewässerschutz: Da sich das Plangebiet in nächster Nähe zur Löster befindet, sind sämtliche Arbeiten so durchzuführen, dass Boden- und Gewässerverunreinigungen ausgeschlossen sind. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Fauna-Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 27.7.1992, S.7); geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als Natura 2000
Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Kommunalaufsichtsverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632)
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 632)
Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 20. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert am 25. Juni 2014 (Amtsbl. S. 398)
Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962)
Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl. S. 342)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2019 bis ____2019 im Rathaus der Stadt Wadern öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Wadern zur Einsicht eingestellt.
Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte ersichtlich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ____2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum ____2019 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.
Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am ____2019 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.
Beschluss des Bebauungsplans
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am ____2019 den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.
Ausfertigung des Bebauungsplans
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wadern übereinstimmt und dass die der Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.
Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom ____2019 ausgefertigt.
Wadern, den

Der Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung" in der Stadt Wadern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt ersichtlich bekannt gemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ____2019 die Freigabe des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegeben.

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die ersichtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am ____2019 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Stadtverwaltung Wadern, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Einspruchsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ersichtlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung" rechtskräftig.
Wadern, den

Der Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Stadt Wadern
Stadtteil Dagstuhl

PROJEKT

Bebauungsplan
"Gewerbe- und Industriegebiet Buttnicher Straße - 2. Änderung"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

M. Sc. Isabella Porta

ZEICHNER

Thomas Bies

STAND

08.07.2019

PLOTTDATUM

08.07.2019

BLATTGRÖSSE

750 x 594 mm

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:500
Luftbild: Ohne Maßstab