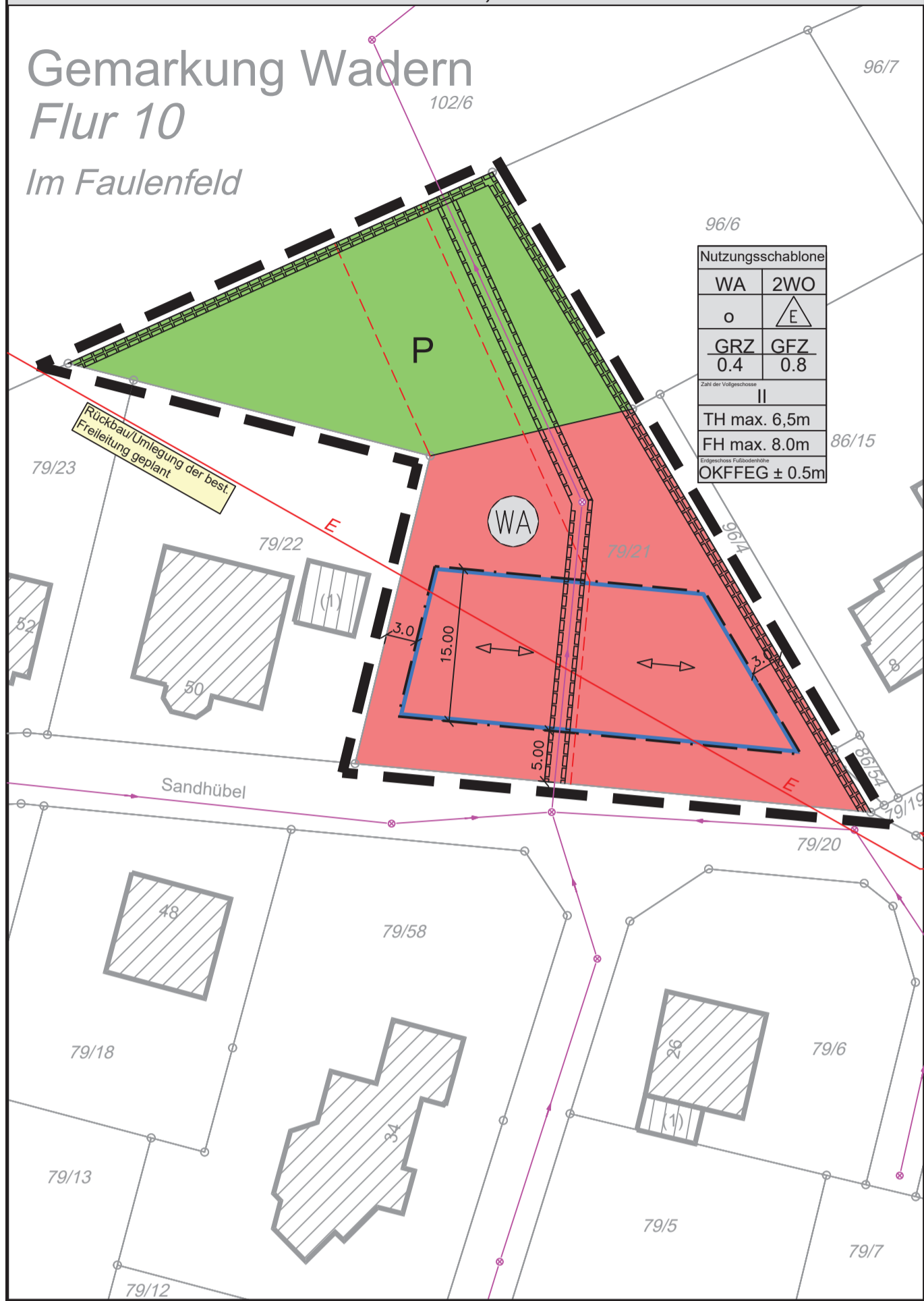


Teil A: Planzeichnung

Bebauungsplan "Sandhübel-Auf m Kreuzfeld - 4. Änderung" in der Stadt Wadern, Stadtteil Wadern



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung		Allgemeines Wohngebiet
		private Grünflächen
2. Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Grundflächenzahl
	GFZ	Geschoßflächenzahl
		Zahl der Vollgeschosse
	FH max.	Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe als Höchstmaß
	TH max.	Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß
	OKFFEG	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		Baugrenze
4. Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
		Hauptfstrichtung
		Flurstücksgrenze
		best. Mischwasserkanal
		Gebäude (Bestand)
		best. Mittelspannungsleitung
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
		Flurstücksnummer

Teil B: Textteil

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

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude
 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
 Festgesetzt sind für das allgemeine Wohngebiet WA:
 Grundflächenzahl (GRZ): Die zulässige Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet - WA wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt
 Geschossflächenzahl (GFZ): Die zulässige Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet - WA wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt
 Zahl der Vollgeschosse: Gemäß § 20 BauNVO sind im als allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereich als Höchstmaß II Vollgeschosse zulässig

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

Höhe baulicher Anlagen
 Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) getroffen:
 Zulässig ist eine maximale Traufhöhe (THmax.) von 6,50m und eine maximale Firsthöhe (FHmax.) von 8,00m.
 Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungs-kante.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen
 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht hinter der nördlichen Baugrenze; zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage/Carport ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.
 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzung (gem. § 9 BauGB, und § 1-23 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle rückwärtig der Gebäude gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
 Zur Anpflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. den nachstehenden Pflanzlisten zulässig:

A) Pflanzlisten Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirische
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Pflanzenliste Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartrieel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)

III. Entwässerung und Wasserentsorgung

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im bestehenden Mischsystem. Die Bestimmungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

IV. örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung
 Es sind lediglich geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 35° zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmächer, Pultdächer und Zeltedächer zulässig. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

- Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG)
 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal +/- 0,5 m über/unter der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung betragen. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der Grundstücksmitte.

- Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Bezug zum bestehen-den/natürlichen Gelände zulässig bis zu einem Maß von +/- 1,00 m.

- Einfriedungen
 Als Einfriedung zulässig sind Hecken, Holzlatenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune sowie Trockensteinmauern.
 Die Einfriedungen dürfen entlang der Straße und an den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straße bis zur vorderen Baugrenze die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
 Ab der vorderen Baugrenze in Richtung des Grundstücksinners darf die absolute Höhe von Einfriedungen maximal 1,80 m betragen.

- Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen
 Auf jedem Grundstück sind 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung anzulegen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage/Carport ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

- Werbeanlagen
 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung zu eigenen Werbezwecken errichtet werden. Sie dürfen nicht größer als 1 m² Werbefläche aufweisen. Selbst leuchtende Schilder, LCD - oder LED Werbung sowie Video-Walls sind gänzlich nicht gestattet

V. Hinweise und Empfehlungen

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 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, 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 eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (DSchG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. DSchG § 12, einzuhalten.

Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist LBO § 10 Abs. 1 zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Auf die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energiequellen und der Verwendung von recyclingfähiger Baustoffe bei der Baustoffauswahl wird hingewiesen.

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 22.7.1992, 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“

Verhaltensverfahrensgesetz 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)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (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 (DSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) 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 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. Juli 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 30. 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. 306)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung 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 ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegung 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 und von einer förmlichen Umweltprüfung i.S.d. BauGB § 2 Abs. 4 gem. § 13 Abs. 3 abgesehen wird..

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 "Sandhübel – Auf m Kreuzfeld – 4. 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 "Sandhübel – Auf m Kreuzfeld – 4. Änderung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wadern übereinstimmt und dass die für die 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

AUFTRAGGEBER/ENTWURFSBEARBEITER

Stadt Wadern
 Stadtteil Wadern

PROJEKT

Bebauungsplan
 "Sandhübel-Auf´m Kreuzfeld - 4. Änderung"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

Dipl. Ing. Benjamin Trampert
 M. Sc. Isabella Porta

ZEICHNER

Thomas Bies

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)

Planzeichenverordnung 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 21.02.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sandhübel – Auf m Kreuzfeld – 4. Änderung" in der Stadt Wadern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt ortsüblich 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 ortsübliche 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 Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Sandhübel – Auf m Kreuzfeld – 4. Änderung" rechtskräftig.

Wadern, den _____

Der Bürgermeister

STAND

28.02.2019

PLOTTDATUM

28.02.2019

BLATTGRÖSSE

750 x 594 mm

MABSTAB

Planzeichnung: 1:500
 Luftbild: Ohne Maßstab