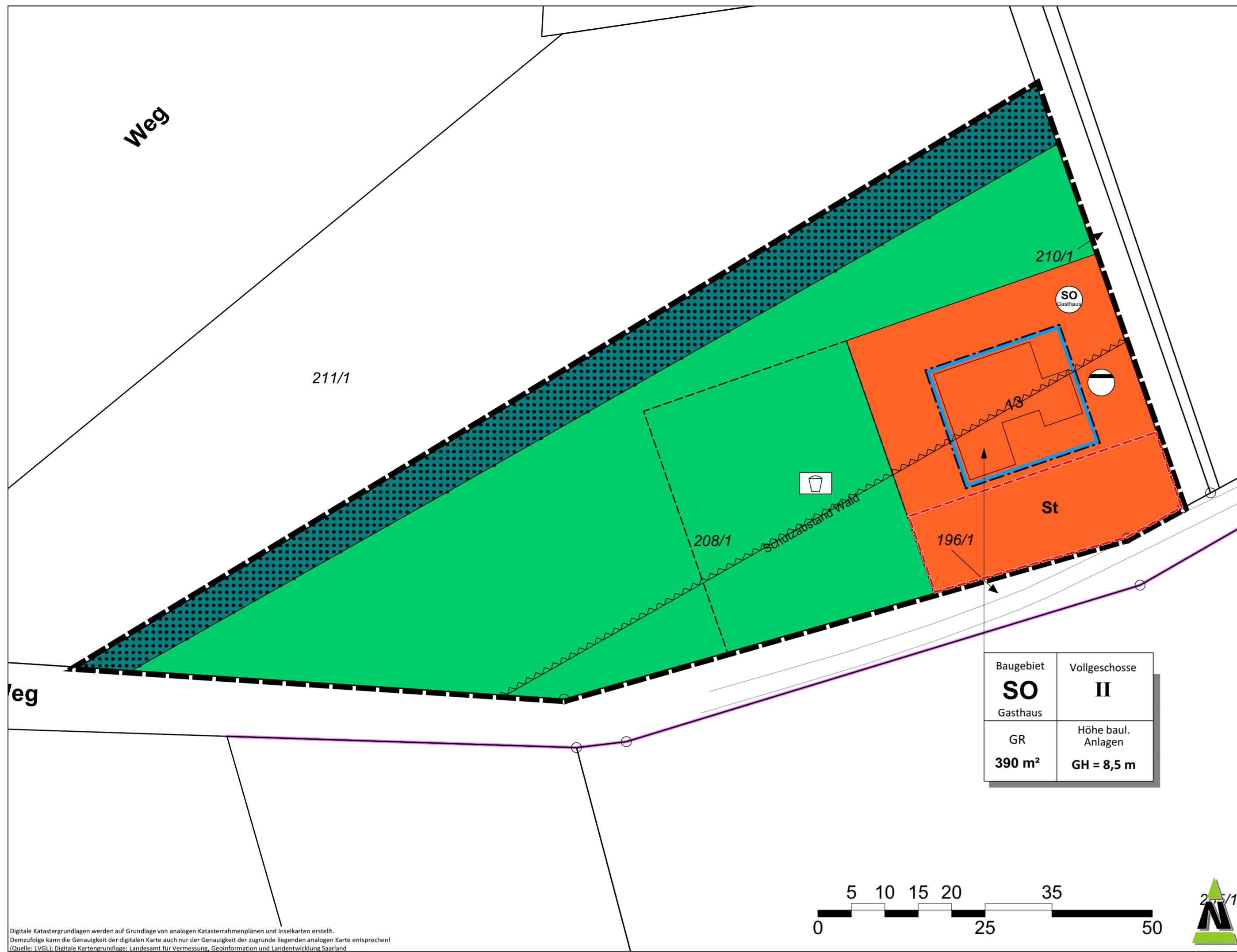




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete, hier: Gasthaus (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR 390 m²** Grundfläche

**GH = 8,5 m** Höhe baulicher Anlagen, GH = Gebäudehöhe

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Kleinkläranlage

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

hier: Spielplatz

**Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

**Sonstige Planzeichen**

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**St** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gasthaus Nunkircher Wildgehege" im Gemeindebezirk Nunkirchen beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2018 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

Wadern, den

**Beteiligungverfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 19.10.2018 bis 19.11.2018 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2018 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 21.03.2019 bis einschließlich 23.04.2019 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 14.03.2019 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Wadern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2020 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.03.2020 mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**Satzungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gasthaus Nunkircher Wildgehege" wurde in der öffentlichen Sitzung am 30.01.2020 vom Rat der Stadt Wadern als Sitzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Wadern, den

**Ausfertigung**

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gasthaus Nunkircher Wildgehege" wird hiermit ausfertigt.

Wadern, den

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 11.10.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wadern, den

Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

**Festsetzungen**

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WR (gem. § 3 BauNVO)**

**1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

siehe Planzeichnung  
Das Planungsgebiet wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet Gasthaus Wildgehege Nunkirchen** festgesetzt.

**1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:**

- gem. § 11 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet zulässig:
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit den zugehörigen Räumen, wie Gastraum, Küche, Kühlräumen, Sozialräumen und Sanitärräumen sowie Außenterrasse
- Maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder Besitzer der Anlage
- Maximal eine Wohneinheit zur Beherbergung von Gästen
- Für die innere Erschließung erforderlichen Wege
- Stellplätze mit Zufahrten für die Deckung der durch die Anlage verursachten Bedarfs
- Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere eine Abwasserbeseitigungsanlage (Kleinkläranlage)

Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

siehe Nutzungsschablone  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

**2.1 Maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundfläche des Gebäudes wird auf 390 qm beschränkt.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) von GH = 8,5 m festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe im SO wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.  
Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

siehe Planzeichnung  
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

siehe Planzeichnung  
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser (hier: Kleinkläranlage) dienen, sind nur an der durch Symbol gekennzeichneten Fläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird im Bereich des Plangebietes gesammelt und versickert. Das Schmutzwasser wird über eine autarke und bereits genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage (Kleinkläranlage) entsorgt.

**6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Planzeichnung  
Hier: Privater Kinderspielplatz mit Spielgeräten  
Die private Grünfläche ist entsprechend der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen.

**7. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

siehe Planzeichnung  
Bestehender Privatwald

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten.

**9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Für die Gehölzpflanzungen dürfen nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberhiesingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

|   |  |
|---|--|
| <b>Pflanzenliste Laubbäume</b>            | <b>Pflanzenliste Sträucher</b>                         |
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )       | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )                      |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )      | Zweigriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )  |
| Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )      | Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monoagyna</i> ) |
| Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )  | Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )                      |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )      | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )           |
| Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )                       |
| Heimische Obstbaumsorten                  | Vogelbeere ( <i>Sorbus occurraria</i> )                |

**Pflanzenqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, STU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

**10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Bereich der Stellplätze vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

**11. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Nachrichtliche Übernahme**

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

**Schutzabstand Wald (ab Grundstücksgrenze)**

Siehe Planzeichnung.

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.

Hier von kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn 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 aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

**Hinweise**

**Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

**Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

**Telekommunikationslinien**

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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 Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

**Niederspannungskabel**

Im Planungsgebiet befindet sich ein 0,4-kV-Niederspannungskabel der energis-Netzgesellschaft mbH. Baumaßnahmen in der Nähe des Kabels sind vor Baubeginn mit der A Organisationseinheit R VV, Tel. 0681 4030-3003 aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

**Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Für die Beleuchtung von Gebäuden und Zufahrten im Außenbereich sollten grundsätzlich nur insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LEDs mit warmweißem Licht und nach unten gerichteter Lichtquelle) verwendet werden, um ein unnötiges Anlocken von Insekten zu vermeiden.

**Gesetzliche Grundlagen**

**Bund:**

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15.09.2017 BGBl. I S. 3434.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (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 zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

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).

**Land:**

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

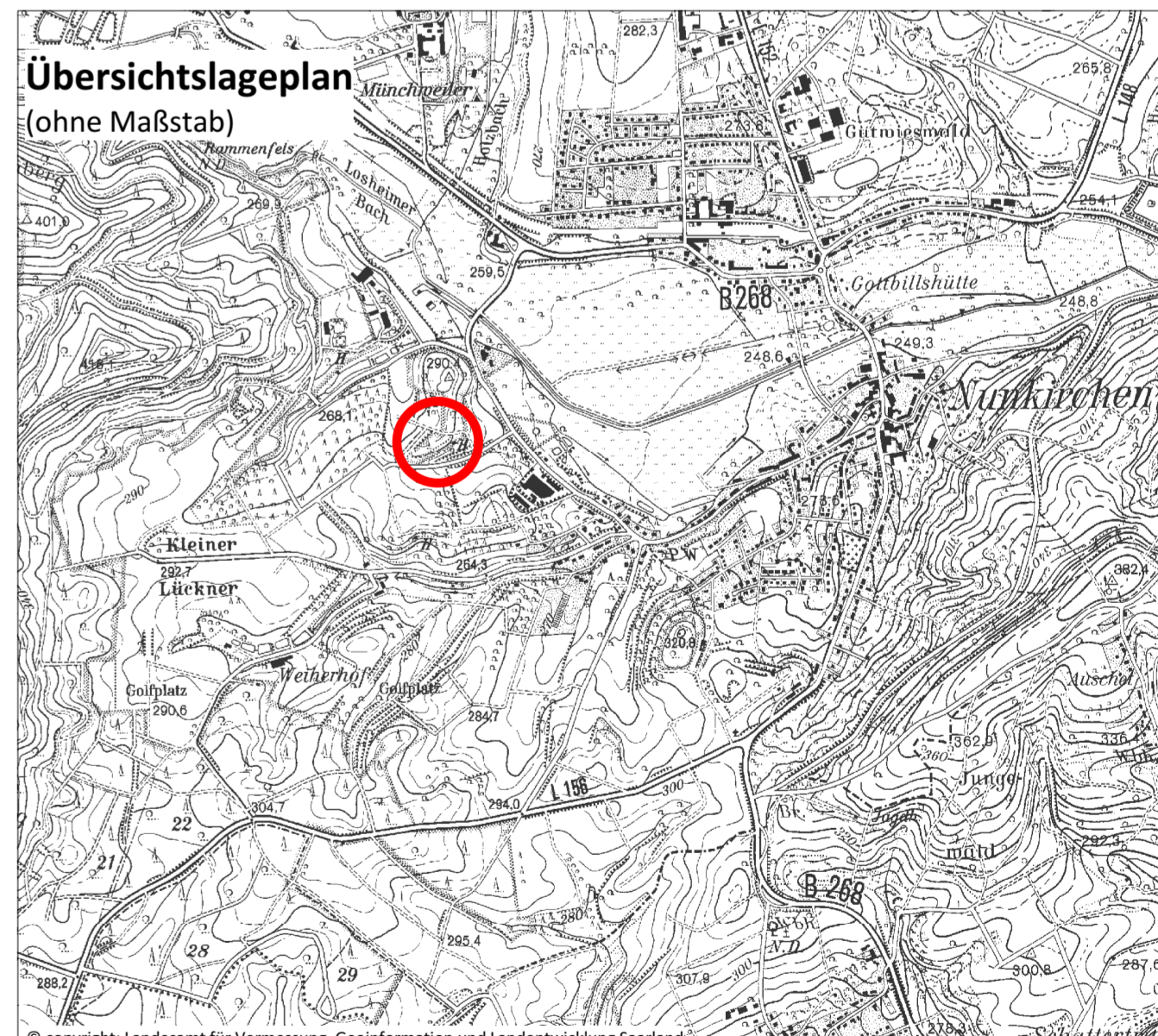
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberechtigungsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).



|                 |                    |                           |
|-----------------|--------------------|---------------------------|
| Maßstab         | Projektbezeichnung | Planformat                |
| 1 : 500         | WAD-BP-WILD-17-034 | 775 x 794 mm              |
| Verfahrensstand | Datum              | Bearbeitung               |
| Satzung         | 30.01.2020         | Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut |

Stadt Wadern / Ortsteil Nunkirchen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gasthaus Nunkircher Wildgehege"**