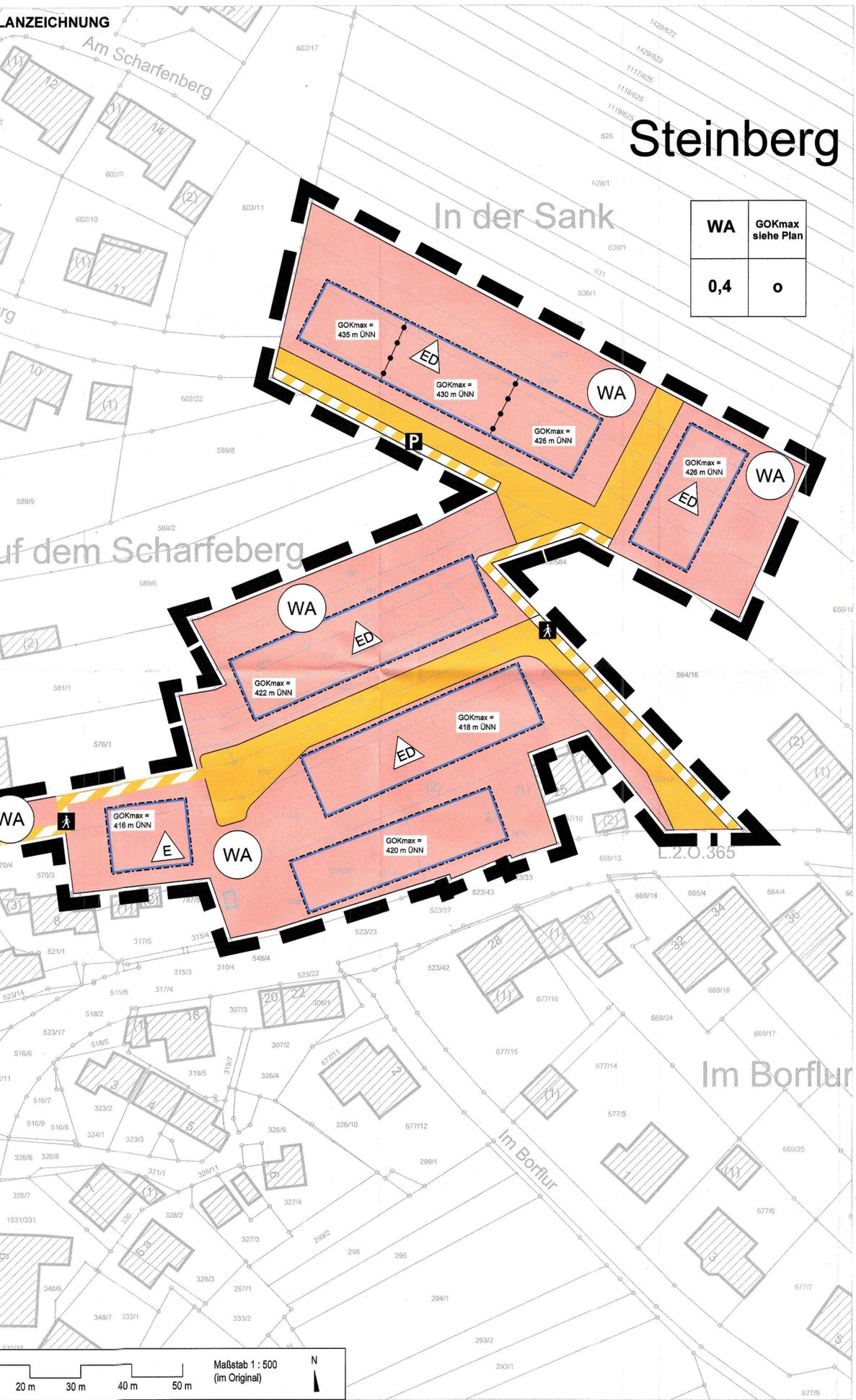


# DT WADERN - BEBAUUNGSPLAN "SCHARFENBERG"

ANZEICHNUNG



## Steinberg

WA	GOKmax siehe Plan
0,4	0

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.  
  
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlage durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt, siehe Plan.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.
    - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
    - Bauweise**  
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend Planeintrag sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
    - Überbaubare Grundstücksfläche**  
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports nur im Baufenster sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt aufweisen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Es wird festgesetzt, dass je Einzelhaus / pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.
  - Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze herzustellen. Eine Gliederung der Parkfläche durch Baumpflanzungen ist zulässig. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist die Herstellung eines Fußweges zulässig. Grundstückszufahrten über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht zulässig. Ein Überfahren der Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmung zum Wenden ist zulässig.

### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**  
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
 Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudeoberkante (GOKmax): siehe Plan
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Nutzungsschablone**

1	2	1 Baugebiet
2	3	2 Höhe der baulichen Anlagen (GOKmax)
3	4	3 Grundflächenzahl (GRZ)
4		4 Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen (Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (auch Be- und Entladen), Fahrzeugreinigung / -Wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-antiallergene Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
  - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
Die un bebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.  
Innerhalb des Wohngebiets ist je privatem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung
- IV. HINWEISE**  
Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (u.a. in Höhlenbäumen) vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen. Im Zuge der Erschließung sind die Arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.  
Die VSE Verteilnet GmbH weist darauf hin, dass bei Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen das "Merkmale für Baufachleute" zu beachten ist.  
Der EVS macht darauf aufmerksam, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.  
Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenrissen (§ 16 Abs. 1 SdSchG) und das Veränderungsgebot (§ 16 Abs. 2 SdSchG) hingewiesen. Auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle ebenfalls hingewiesen.  
Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben sowie auf die DIN-Normen hingewiesen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass Böden mit einer langjährigen Nutzungshistorie als Garten- oder Kleingartenstandort potenziell erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen können.  
Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist bei Anhaltspunkten über schädliche Bodenveränderungen zu informieren.  
Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist zur Beurteilung des Ausnahmestandes gemäß § 49a SWG ein entsprechender Nachweis vorzulegen.  
Auf die Anlage von geschotterten Flächen bzw. Kies- und Rindenmulchflächen zur Gartengestaltung sollte verzichtet werden. Es sollten gebietsheimische und standorttypische Laubbäumen und Sträuchern gepflanzt werden. Es wird angeregt, Flachdächer und Carports extensiv zu begrünen. Die Stellplätze sollten mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.  
Die Deutsche Telekom sowie der EVS sind bei der Erschließung mit einzubinden.  
Es wird auf die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes hingewiesen.  
Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Leitungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.  
Es ist mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass die Anbindung an die L.I.O. 365 verkehrssicher und leistungsfähig erfolgen kann. Die aus dem Verkehrsgutachten hergeleitete Anbindung ist frühzeitig mit dem LIS abzustimmen; die Ausführungsplanung ist zur Genehmigung vorzulegen. Alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG sind vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen.  
Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeienstelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.  
Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.  
Durch den geplanten Erschließungsbereich verläuft die Verbindungsleitung (Förderleitung) zwischen dem Hochbehälter Steinberg und dem Hochbehälter Reidelbach.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1986 (S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057 (Nr. 25))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das 1. des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- 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 3. September 2017 (BGBl. I, S. 3370)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. I, S. 324) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsbl. I, S. 324) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Kommunales Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I, S. 324)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt, Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. Februar 2019 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 1994)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 10 Satzung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 10 Satzung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 10 Satzung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Wadern, den 23.03.2020	Der Bürgermeister Wadern, den 23.03.2020	Der Bürgermeister Wadern, den 23.03.2020	Der Bürgermeister Wadern, den 23.03.2020
<b>Stadt Wadern</b>			
<b>"Scharfenberg"</b>			
BEBAUUNGSPLAN Satzung gem. § 10 BauGB			
<b>M 1:500</b>			
Bearbeitet für die Stadt Wadern Völklingen, März 2020			