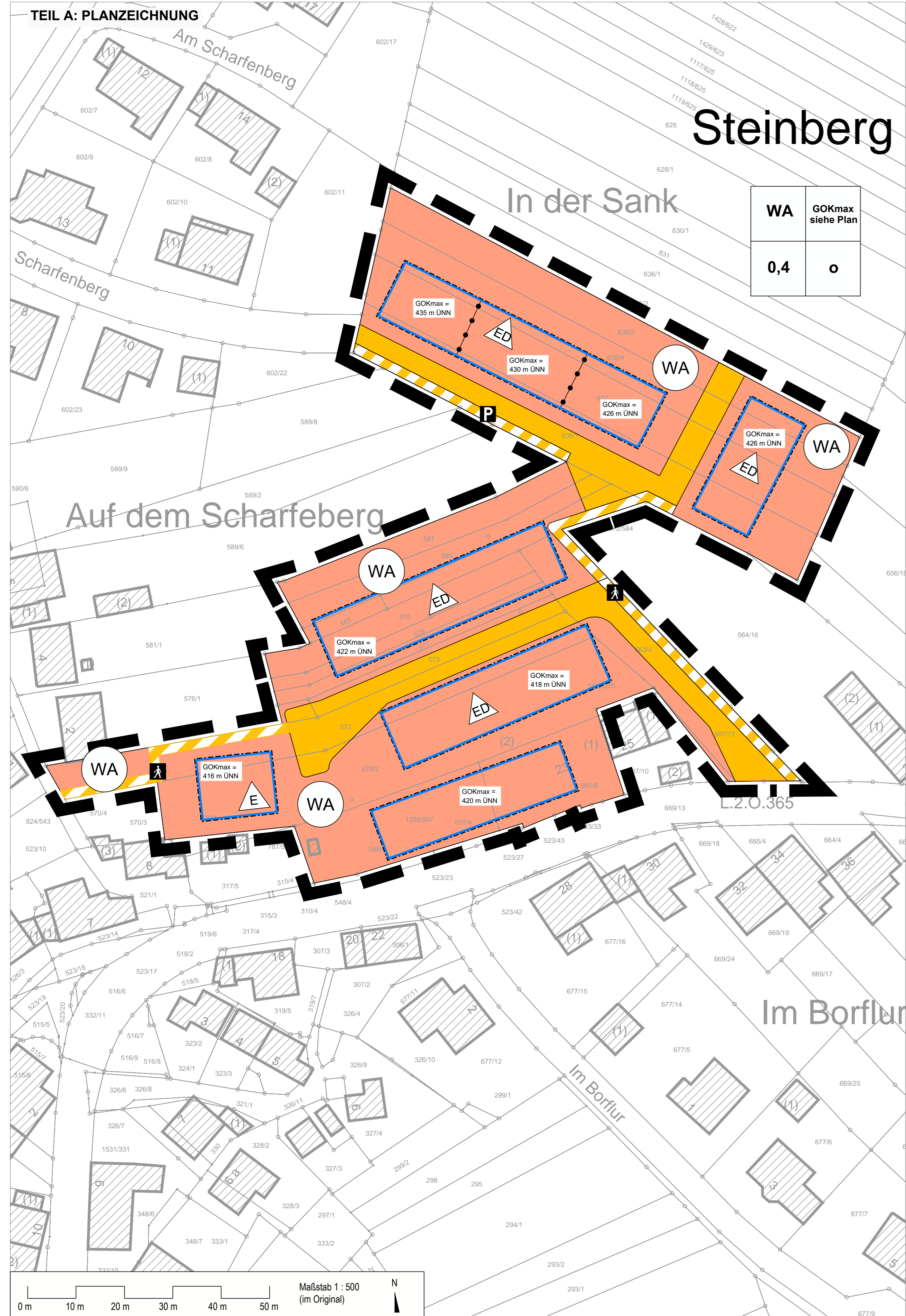


STADT WADERN - BEBAUUNGSPLAN "SCHARFENBERG"



WA	GOKmax siehe Plan
0,4	o

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 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.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Bauweise
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend Planeintrag sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 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).

4. 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 m³ Bruttorauminhalt aufweisen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

5. 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.

6. 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

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

7. 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 Rasenfüllung bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen (Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch Be- und Entladen), Fahrzeugreinigung / -Wartung o.ä. nicht zu erwarten ist. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-antiallermer 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).

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Die unbebauten 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, mittelkroniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen bzw. Materialien gestaltet werden. Abweichend hiervon sind Anlagen die der Energiegewinnung dienen und begrünte Dachflächen zulässig.
 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen. Nach den Vorgaben des § 49a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.
 Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.

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 "Merkheft für Baufachleute" zu beachten ist.
 Der EVS macht darauf aufmerksam, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 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.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist bei Anhaltspunkten über schädliche Bodenveränderungen zu informieren.
 Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist zur Beurteilung des Ausnahmetatbestandes gemäß § 49a SWG ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
 Auf die Anlage von geschotterten Flächen bzw. Kies- und Rindenmulchflächen zur Gartengestaltung sollte verzichtet werden. Es sollen 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.II.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 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), 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 zuletzt durch Art. 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. 2 Absatz 15 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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), 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)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 882), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358.f.)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

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

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Wadern, den

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.03.2020 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Der Bürgermeister
Wadern, den

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 02.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
Wadern, den

Stadt Wadern

"Scharfenberg"

BEBAUUNGSPLAN
 Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Stadt Wadern
Völklingen, März 2020

