

**Stadt Wadern
Stadtteil Noswendel**

Bebauungsplan „Kita-Neubau Noswendel“

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet Kindertagesstätte „SO-Kita“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb einer Kindertagesstätte
- Erforderliche Wege und Zufahrten
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
- Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.}).

Grundflächenzahl

- Die Obergrenze für die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf 0,3
- Die Grundflächen dürfen durch die nach §19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Nebenanlagen sowie Außenanlagen der Kita bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe

- Die maximale Gebäudehöhe GH_{max.} wird festgesetzt mit 8,50m. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HBP 1 (bestehende Oberkante Hochbord Fahrbahneinengung).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine a - abweichende Bauweise festgesetzt:

- a - abweichende Bauweise:

Eine Überschreitung von Gebäudelängen und -breiten von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. LBO einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen

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 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

5. Flächen für Stellplätze

Kfz-Stellplätze und ihre notwendigen Zufahrten sind zulässig im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: St – Stellplätze.

6. Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Auf der Heide“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Zur fußläufigen Anbindung des Planbereichs an die Ortslage wird ein Gehweg in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt (siehe Planzeichnung).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entstehende ökologische Defizite werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. kompensiert.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

V2 - Bei allen Baumaßnahmen sind zum Schutz von Gehölzen im Baufeld oder daran angrenzend DIN 18920 Landschaftsbauarbeiten (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Teil Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

V3 - Bauzeitenregelung: Die Räumung des Baufelds zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten, insbesondere das Roden von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens, ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

V4 - Erhalt schützenswerter Einzelbäume </p> Bei den im Plan gekennzeichneten Einzelbäumen handelt es sich aufgrund des Stammdurchmessers um erhaltenswerte Individuen (BHD~50cm).

Kompensationsmaßnahmen

A1 - Entwicklung von zwei extensiv genutzten Streuobstwiesen. Flurstück Nummern 95/4, 136/1 sowie 166/29 westlich, nordwestlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs.

A2 - An den westlichen Rändern der beiden vorgesehenen Kompensationsflächen ist jeweils eine Strauchhecke gemäß Pflanzschema (siehe Umweltbericht) zu entwickeln.

A3 - Nistkästen: Die Bäume mit potenziellen Habitatfunktionen für Vogelarten, die in Baumhöhlen/-spalten/-nischen brüten, ist im Verhältnis 1:4 zu kompensieren. Es sind 16 künstliche Nisthilfen in geeigneten Strukturen im Umfeld der neuen Kita zu installieren.

Weitere Details können im Umweltbericht und dem Maßnahmenplan eingesehen werden.

Entwässerung und Wasserwirtschaft

Die Entwässerung der Erweiterungsflächen erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Auf der Heide“.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grünflächen im Planbereich großflächig zur Versickerung gebracht.

Hinweise und Empfehlungen

Durchführung der Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Nutzung von Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen von Gebäuden wird empfohlen.

Natur- und Artenschutz

Notwendige Rodungs- und Freistellungsarbeiten sind auf Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zu begrenzen. Bei Betroffenheit von Bäumen mit Rindenspalten, -abplatzungen und Baumhöhlen ist vor deren Beseitigung auch während der Wintermonate gutachterlich sicher zu stellen, dass diese nicht als Ruhestätte von einzelnen überwinternden Fledermausindividuen genutzt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das zur Funktionserfüllung notwendige minimale Maß zu begrenzen. Dauer und Intensität der Beleuchtung sind durch den Einbau von Dämmerungsschaltern, Bewegungsmeldern und, falls möglich, durch Zeitschaltuhren zusätzlich zu minimieren.

Es sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel und sich nur wenig aufheizenden geschlossenen Lampengehäusen verwendet werden.

Denkmalschutz

Es besteht eine Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) sowie das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG).

Immissionsschutz – 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchV

Östlich des Planbereichs verläuft die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Niederstedem-Uchtelfangen (Amprion GmbH). Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Deutsche Telekom AG

Es befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens im Planbereich. Beschädigungen müssen vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien muss jederzeit möglich sein. Weiterhin muss die Freihaltung von Abdeckungen, von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie von oberirdischen Gehäusen gewährleistet sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Altlasten

Beim Antreffen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Energienetz Saar, Energis Netzgesellschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine 20-kV-Freileitung, ein Holzmast und ein Straßenbeleuchtungs-Kabel sowie Leuchtenstandorte. Zu den vorhandenen Versorgungsleitungen müssen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Ebenfalls darf die Standsicherheit des Holzmastes durch Erdgrabungen nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist zu beachten: Kabel und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen frei zugänglich sein. Im Vorfeld von Planungen/ vor Baubeginn muss der Bauherr sich mit der energis Netzgesellschaft mbH in Verbindung setzen.

Rechtsgrundlagen

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

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

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Februar 2022 (Amtsbl. I 456).

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 (SaarUVP) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. August 2020 (Amtsbl. I S. 1058).

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kita-Neubau Noswendel" gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 28.03.2022 bis zum 29.04.2022 bei der Stadtverwaltung Wadern. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 17.03.2022 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, bis zum 29.04.2022 aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 18.11.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Kita-Neubau Noswendel" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, den nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 im Rathaus der Stadt Wadern, Bauamt, öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am __.__.2024 ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a 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.

Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Wadern zur Einsicht eingestellt.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2024 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am __.__.2024 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Es ergaben sich keine Planänderungen.

Beschluss des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2024 den Bebauungsplan "Kita-Neubau Noswendel" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Kita-Neubau Noswendel“ mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Pellingen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2024 ausgefertigt.

Wadern, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2023 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht bei der Stadt 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 Formschriften, 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 "Kita-Neubau Noswendel" rechtskräftig.

Wadern, den

Der Bürgermeister