

Stadt Wadern
Stadtteil Nunkirchen

Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung"

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – 06.01.2023

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO1 - Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus

In dem als Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus einschließlich aller Nebenanlagen

1.2 SO2 - Sondergebiet Kommunales Lagergebäude

In dem als Sondergebiet Kommunales Lagergebäude festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagergebäude einschließlich aller Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

SO1: 0,8 als Höchstmaß

SO2: 0,6 als Höchstmaß

2.2 Gebäudehöhe - GHmax

SO1: 10,00m als Höchstmaß

SO2: 10,00m als Höchstmaß

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt HBP1 bzw. HBP2

3. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine
o - offene Bauweise festgesetzt

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen innerhalb des Planbereichs werden ausgewiesen:

- Verkehrsflächen der Straße „Zum Wiesental“
- Verkehrsflächen des Weges in Richtung Nunkircher Bach

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Planbereichs werden ausgewiesen:

- Parkplatzflächen Feuerwehrrätehaus
- Öffentliche Parkplatzflächen südlich der Straße „Zum Wiesental“
- Fußweg zum Nunkircher Bach

6. 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 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

II. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung von Pflanzen der unter dem Punkt Hinweise aufgeführten Pflanzenliste empfohlen.

Zur Vermeidung und Minderung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- V1- Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.
- 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- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen befinden sich gesetzlich geschützte Gehölze, deren Erhalt sicherzustellen ist.

III. Entwässerung

Der Planbereich wird in einem modifizierten Trennsystem entwässert.

Geplantes Feuerwehrgerätehaus

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserableitung des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfolgt durch Anschluss an den im Planbereich befindlichen Mischwasserkanal.

Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den im Planbereich befindlichen Regenwasserkanal, der Niederschlagswasser über einen anschließenden Entwässerungsgraben in den Vorfluter, den Losheimer Bach, ableitet.

Kommunales Lagergebäude

Das Gebäude (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus) ist bereits an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen; die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

IV. Hinweise

Einweisung: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden: 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.

Bodengutachten: 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.

Grenzabstände Bepflanzung: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Sonnenenergie: Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Pflanzenliste: Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 V. v. 09.07.2021 BGBl. I S. 2598.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I Seite 3370) 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).

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).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648.)

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 (SaarIUVPG) 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 Art. 1 ÄndG des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 26.8.2020 (Amtsbl. I S. 1058).

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).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am _____.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" in der Stadt Wadern, im Stadtteil Nunkirchen gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern 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 Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 im Rathaus der Stadt Wadern öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum im Internet zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegfrist 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.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2023 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 __.__.2023 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 __.__.2023 den Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. 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 "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. 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 PlanzV § 1 Abs. 2 mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2023 ausgefertigt.

Wadern, den __.__.2023

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2023 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 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 "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung " rechtskräftig.

Wadern, den

Der Bürgermeister