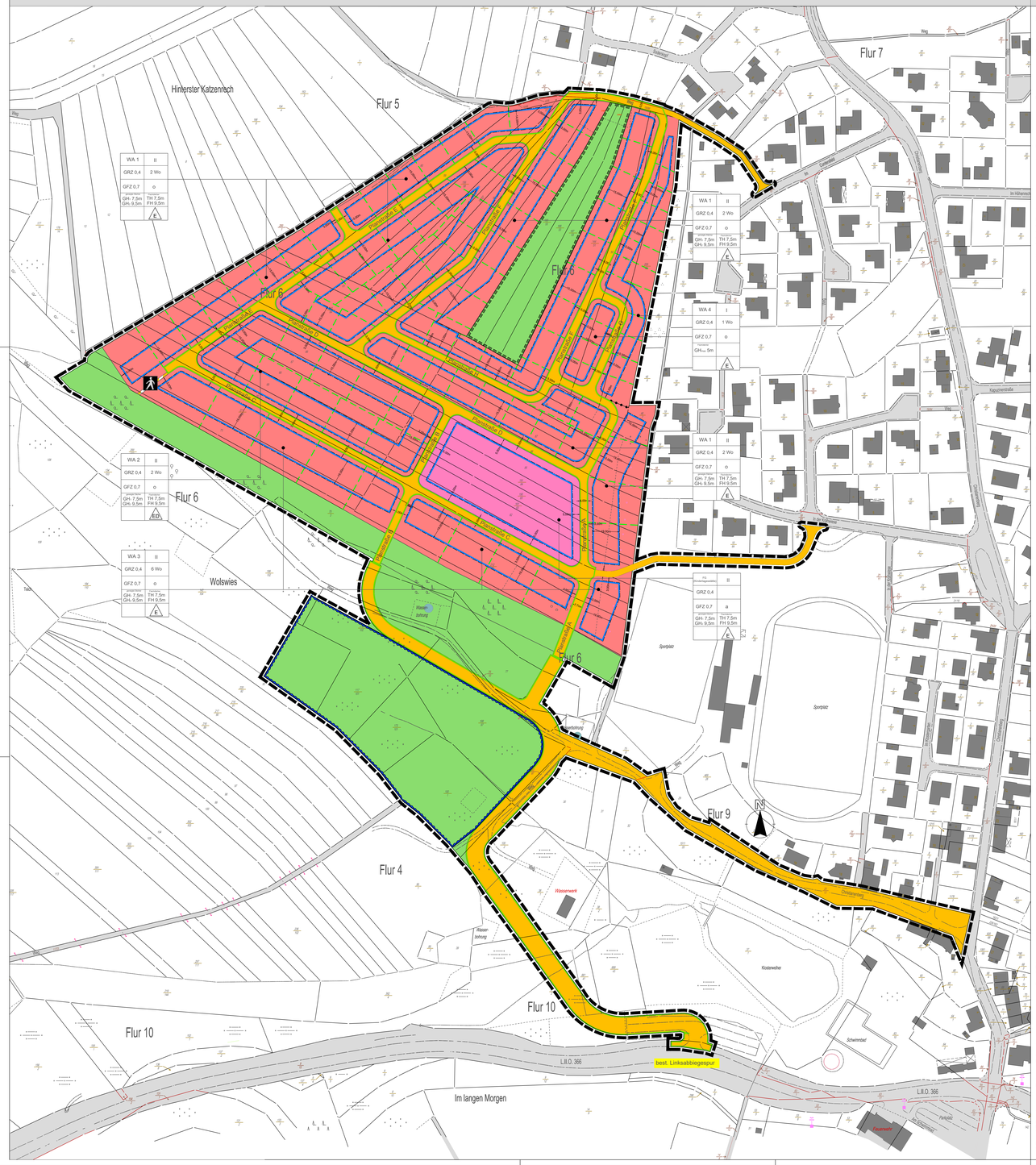
Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan " Katzenrech II. BA"
in der Stadt Wadern



Teil B: Textteil

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1. Flächen für den Gemeinbedarf - FG (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:
- Bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb einer Kindertagesstätte und von Anlagen des Gemeinbedarfs,
- Frei- und Außenanlagen,
- Wege und Zufahrten,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
- Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch:
die Grundflächenzahl (GRZ),
die Geschossflächenzahl (GFZ),
die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw.
die maximale Gebäudehöhe (GH1/GH2) bei Flachdächern.

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

2.0.1. Allgemeines Wohngebiet
- Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf **0,4** festgesetzt.

2.0.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in den als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen ist auf **0,4** festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ

2.0.1. Allgemeines Wohngebiet
- Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf **0,7** festgesetzt.

2.0.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in den als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen ist auf **0,7** festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1. Allgemeines Wohngebiet
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:
- WA1, WA2, WA3: zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß
- WA 4: ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß

2.3.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Die Zahl der Vollgeschosse ist für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt auf:
- FG: zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen
Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH bzw. GH1/GH2) bei Flachdächern getroffen.

2.4.1. Allgemeines Wohngebiet
Die Höhe baulicher Anlagen in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen wird festgesetzt:
WA1, WA2, WA3
Geneigte Dächer:
- Maximal zulässige Traufhöhe **TH$_{max}$ 7,5m** (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH$_{max}$** 9,5m (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH1 7,5m** (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH2 9,5m** (Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig und auf der Gebäudeirückseite um mindestens **2,0m** einzurücken. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken gilt die längere Gebäudeseite als straßenseitige Seite.

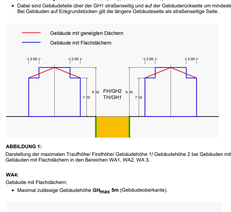


ABBILDUNG 1:
Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern in den Bereichen WA1, WA2, WA 3.

WA4:
Gebäude mit Flachdächern:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH$_{max}$ 5m** (Gebäudeoberkante).

ABBILDUNG 2:
Darstellung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich WA4.

2.4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Die Höhe baulicher Anlagen im als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen wird festgesetzt:
FG:
Geneigte Dächer:
- Maximal zulässige Traufhöhe **TH$_{max}$ 7,5m** (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH$_{max}$** 9,5m (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH1 7,5m** (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH2 9,5m** (Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig und auf der Gebäuderückseite um mindestens **2,0m** einzurücken. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken gilt die längere Gebäudeseite als straßenseitige Seite.

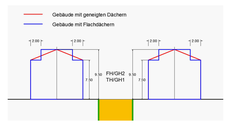


ABBILDUNG 3:
Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern im Bereich FG.

Höhenbezugspunkt
- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH1/GH2) ist die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie (Mitte Erschließung) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gilt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gärcke an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

3. Bauweise

3.1. Allgemeines Wohngebiet
In den Bereichen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind wird als Bauweise festgesetzt:
- - offene Bauweise

3.1. Flächen für den Gemeinbedarf
In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind wird als Bauweise festgesetzt:
- a - abweichende Bauweise: Eine Überschreitung von Gebäudelängen und -dreiten von 50 m ist grundsätzlich zulässig.

4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:
WA1 und WA2:
- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte

WA3:
- Höchstens sechs Wohnungen je Einzelhaus

WA4:
- Höchstens eine Wohnung je Einzelhaus

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, 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.

7. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Einmündungsbereich L 366 (Anlage Linksabbiegespur)
- Planstraßen A-H (innere Erschließungsstraßen). Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen in unterschiedlicher Breite festgesetzt (siehe Planzeichnung)
- Verbindungsweg „Contersfeld"
- Verbindungsweg „In der Krähwies"
- Verbindungsweg „Christanenberg"

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Gehweg

8. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im südlichen Bereich des Gebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist verboten.
- In den Bereichen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen.

Pflanzenliste

Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen (einheimische, standortgerechte Laubgehölze) zu verwenden:

a) Bäume (Mindestpflanzqualität: H, StU 14-16 cm [Obst: StU 12-14 cm])

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus, Pyrus, Malus spec.	Obstbaumsorte
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr, 100-125 cm):

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Entwicklung gem. Planungsfortschritt
A1 - NN
A2 - NN
A3 - NN

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im mittigen Bereich des Geltungsbereiches sind Flächen als Schutzgebiete ausgewiesen (Magere Flachland Mähwiesen). Diese werden zur Erhaltung festgesetzt (siehe Planzeichnung).

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungssystem
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser im Plangebiet wird getrennt vom Regenwasser über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Christianenberg eingeleitet.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über neu zu errichtende Niederschlagskanäle in einem Regenrückhaltebecken (RÜB) gesammelt und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (Butterbach) abgeleitet.

Allgemein
Die Anlagen zur Regenwasserableitung der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. LBO - Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Dachformen (Hauptgebäude)

Zulässig sind folgende geneigten Dächer:
- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Krüppelwalmdächer,
- Versetzte Pultdächer,
- Zeltdächer
mit einer Dachneigung von 23° bis 38°.

Zulässig sind weiterhin:
- Flachdächer

1.1. Dacheindeckung
- Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Eindeckungsmaterialien in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

1.1. Dachaufbauten und Dachgauben
- Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten. Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

2. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

- Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3. Einfriedung von Grundstücken

- Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

V. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht
Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen: Maßnahmen sind ggf. mit dem Leitungsträgern abzustimmen.

Behandlung von Oberboden
Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.

Nutzung solarer Energie
Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig und wird empfohlen.

Pflanzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenz-abstände nach dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Flächenbefestigungen
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

Altlasten
Für den Planbereich bestehen keine Einträge im "Altlastenkataster". Im Falle des Antreffens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel: 0681 8500-0).

Bodengutachten
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Munitionsgefahren
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Denkmalschutz
Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDnchG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16, einzuhalten.

Rechtliche Grundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt 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 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 9 Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) 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).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), Inhaltsverzeichnis geändert sowie § 50 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie Artikel 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500).

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, zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), mehrfach geändert sowie § 66 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2024 (Amtsbl. I S. 310).

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 _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Katzenrech II. BA" in der Stadt Wadern, im Stadtteil Wadern, 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 Einstellung des Entwurfs des Bebauungsplans ins Internet sowie Offenlegung im Zeitraum vom _____2025 bis zum _____2025 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 _____2025 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich bestehender oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, sowie diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, bis zum _____2025 aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am _____2025 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Katzenrech II. BA" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, den nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____2025 bis _____2025 im Internet veröffentlicht und lag im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Wadern, Bauamt, öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am _____2025 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. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischen Schreiben vom _____2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum _____2025 aufgefordert.

Abwägung
Der 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 _____2025 gegrüft 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 _____2025 den Bebauungsplan "Katzenrech II. BA" 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 „Katzenrech II. BA" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu eingegebenen Beschlüssen des Stadtrates Wadern übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom _____2025 ausgefertigt.

Wadern, den ____2025

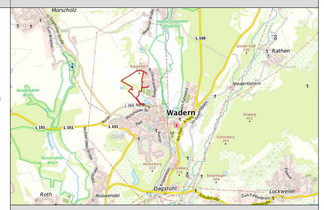
_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am _____2025 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 Auskunft gegeben werden kann sowie mit der Angabe, wo und welche Verletzungen von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften, 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 "Katzenrech II. BA" rechtskräftig.

Wadern, den _____

_____
Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeines Wohngebiet
   - Fläche für den Gemeinbedarf
2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ - Geschossflächenzahl	0,7
GH1	7,5 m
GH2	9,5 m
GHmax	5,0 m
TH	7,5 m
FH	9,5 m

3. Bauweise, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - o Offene Bauweise
   - a Abweichende Bauweise
   - E Einzelhausbebauung
   - E/D Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung
4. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Verkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
   - Fußweg
5. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten, §30 geschütztes Gebiet
7. Wasserflächen u. Wasserwirtschaft
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9. Sonstige Darstellungen
   - Parzellierungsvorschlag

AUFTRAGGEBER

Stadt Wadern

PROJEKT

Bebauungsplan
"Katzenrech II. BA"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER
M.Sc. Nathalie Kremer
Dipl. Ing (FH) Edgar Mohsmann

ZEICHNERIN
N. Kremer

STAND
Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

PLANGRÖSSE
12.05.2025

BLATTGRÖSSE
1,24 m²

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:1000

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER
• Siedlungswasserwirtschaft • Ingenieurvermessung
• Verkehrswesen • Sport-/Freiraumbauten
• Ingenieurbau • Projektsteuerung
• Landschaftsplanung • SiGe-Koordination
• Bauleitplanung • Stadtplanung

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer Edgar Mohsmann Dipl.-Ing. (FH)
Im Gewerbepark S (16697 Wadern
T +49 6871 9028-0 • F +49 6871 9028-30

Büroniederlassungen
Großer Markt 17 (66740 Saarlouis | T +49 6831 120 4058
Südallee 27a (54290 Trier | T +49 651 9780 981-0

info@paulus-partner.de | www.paulus-partner.de

© Der Urheberrecht der INGWA

Datei: S:\2023-0910_B-Plan1_Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung\2_Planwerk\V 12052025-2023-09_FB_Planzeichnung_Katzenrech II BA-Wadern.dwg