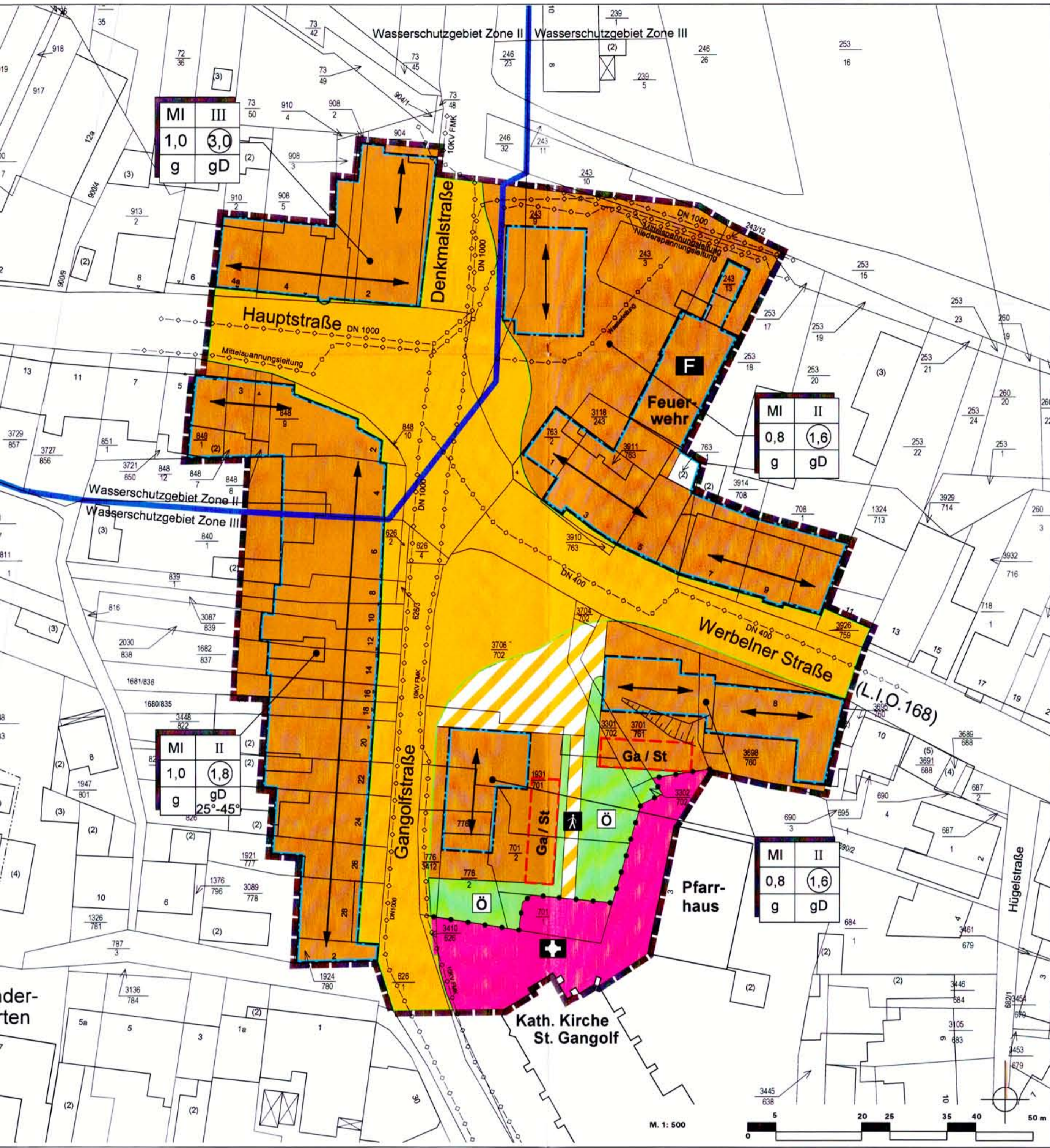




TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,8

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g

Geschlossene Bauweise



Baugrenze



Hauptfistrichtung

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

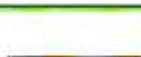
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



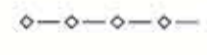
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

GRÜNLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



Öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Stellplätze und Garagen



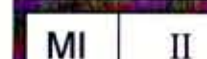
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



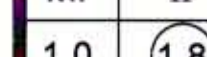
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



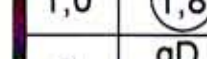
Art der Baulichen Nutzung



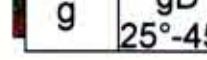
Zulässige Zahl Vollgeschosse



GRZ



Bauweise



Dachform



Dachneigung

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIET

(§ 6 BauNVO)

In einem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

1.2 FLÄCHE FÜR GEMEINDEBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

In einem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. siehe Planzeichnung

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen für kirchliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ, §§ 16 und 19 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Grundflächenzahl innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche wird auf Werte zwischen 0,8 und 1,0 festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Gesamtwert von 1,0 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ, §§ 17 und 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf 1,2 festgesetzt.

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsbereich in Anlehnung an die bestehende Baustruktur auf maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird in Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die offene Bauweise (o), in anderen Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Dächer

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dachdeckung sind rote (naturot bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung.

HINWEISE

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfinden, sind zu beachten und einzuhalten.

- Dränwässer dürfen nicht in die Schutzwasseranforderung eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausleitung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.

- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lötlösungen etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und Fahrzeugen.

- Der Uferandrestreifen der Bist ist gemäß der Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes in einer Breite von jeweils 5 m beiderseits des Gewässers naturnah zu bewirtschaften.

- Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ liegt innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone III. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone II. Daher wird auf die Verpflichtung zur Beachtung der einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RISWAG und RiabWag), die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

- Gemäß einer Stellungnahme des Landes kriminalpolizei ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ nicht mit Fundmunition zu rechnen. Dennoch wird vorsorglich empfohlen, das Plangebiet vor dem Beginn von Erdarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen, da nicht alle Kampfmittel, dokumentiert sind und daher das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Planungsvorfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I, S. 2470)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3214)

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3758)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.06.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1390)

- Kommunal Selbstverwaltungsrechtsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 06. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1694, berichtigt S. 1730)

- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)

- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 3, Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)

- Landesbauordnung (LBO) durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)

- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822).

- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 474, 530).

- Verordnung zur Unterscheidung des Wasserschutzgebietes "Hufenggebiet" vom 10. März 1985

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ im Gemeindebezirk Differten beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 20.12.2007 im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich zum 05.02.2008 während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 20.12.2007 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes ergänzt. In seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2008 beschloss der Gemeinderat Wadgassen die Annahme des geänderten Bebauungsplanentwurfes sowie die erneute öffentliche Auslegung.

Da durch die Ergänzungen des Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Planänderungen betroffenen Stellen begrenzt und Gelegenheit zur Stellungnahme nur noch zu den vorgenommenen Planänderungen gegeben.

Dieser Beschluss wurde am 29.05.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte die erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 05.06.2008 bis einschließlich zum 19.06.2008.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2008 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und erneut am Planverfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2008 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10.11.2008 mitgeteilt. Der Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 21.10.2008 vom Rat der Gemeinde Wadgassen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ wird hiermit ausfertigt.

Wadgassen, den 10.11.2008



Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 13.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

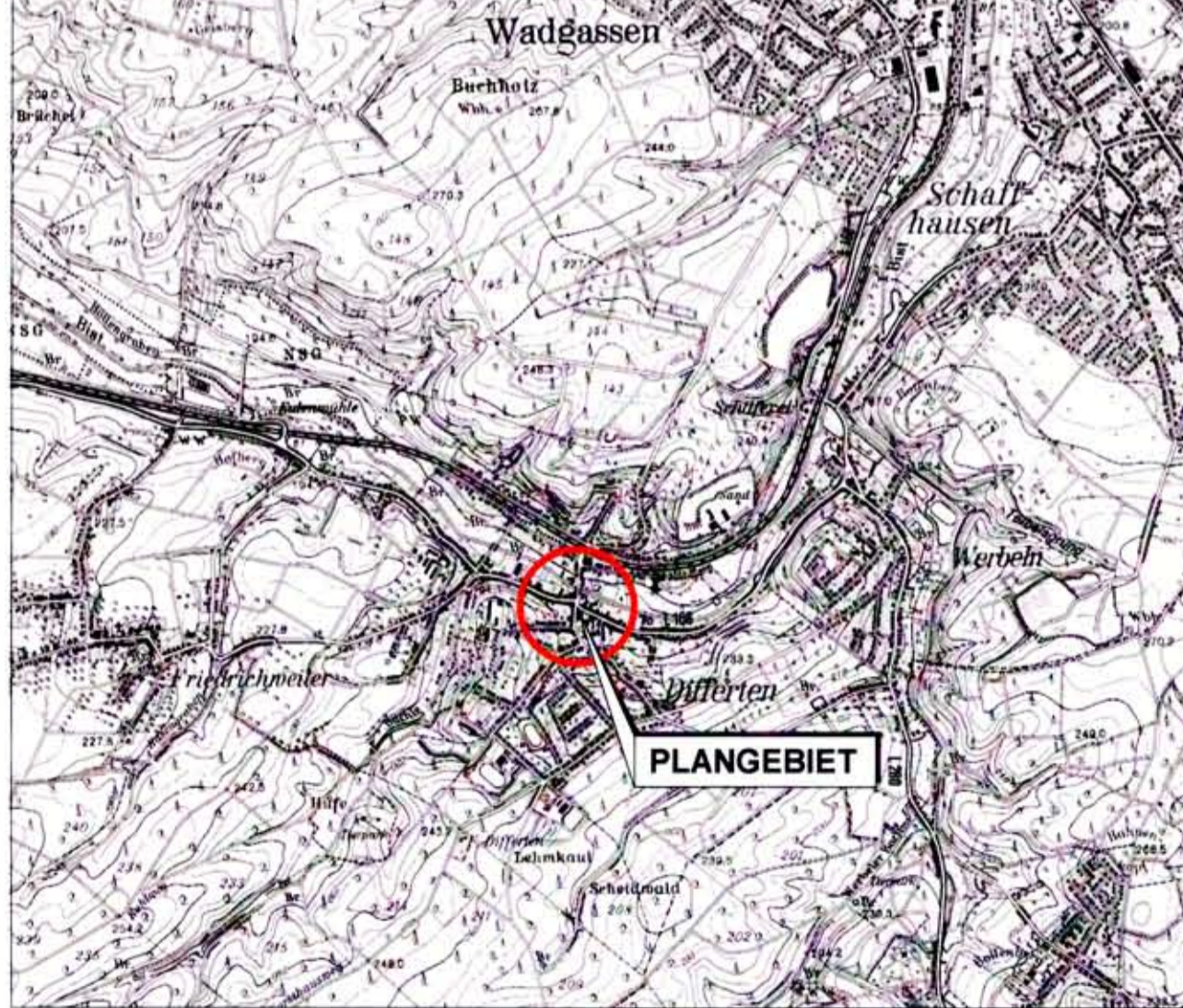
Wadgassen, den 13.11.2008



Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

(ohne Maßstab)



MASSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1 : 500	WDG-BP-KVP-E01	970 x 780 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
SATZUNG	27.06.2008	Dipl. Ing. Wolfgang Becker

GEMEINDE WADGASSEN - GEMEINDEBEZIRK DIFFERTEN - BEBAUUNGSPLAN "KERNBEREICH DIFFERTEN"