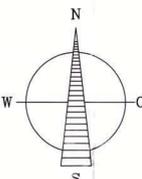
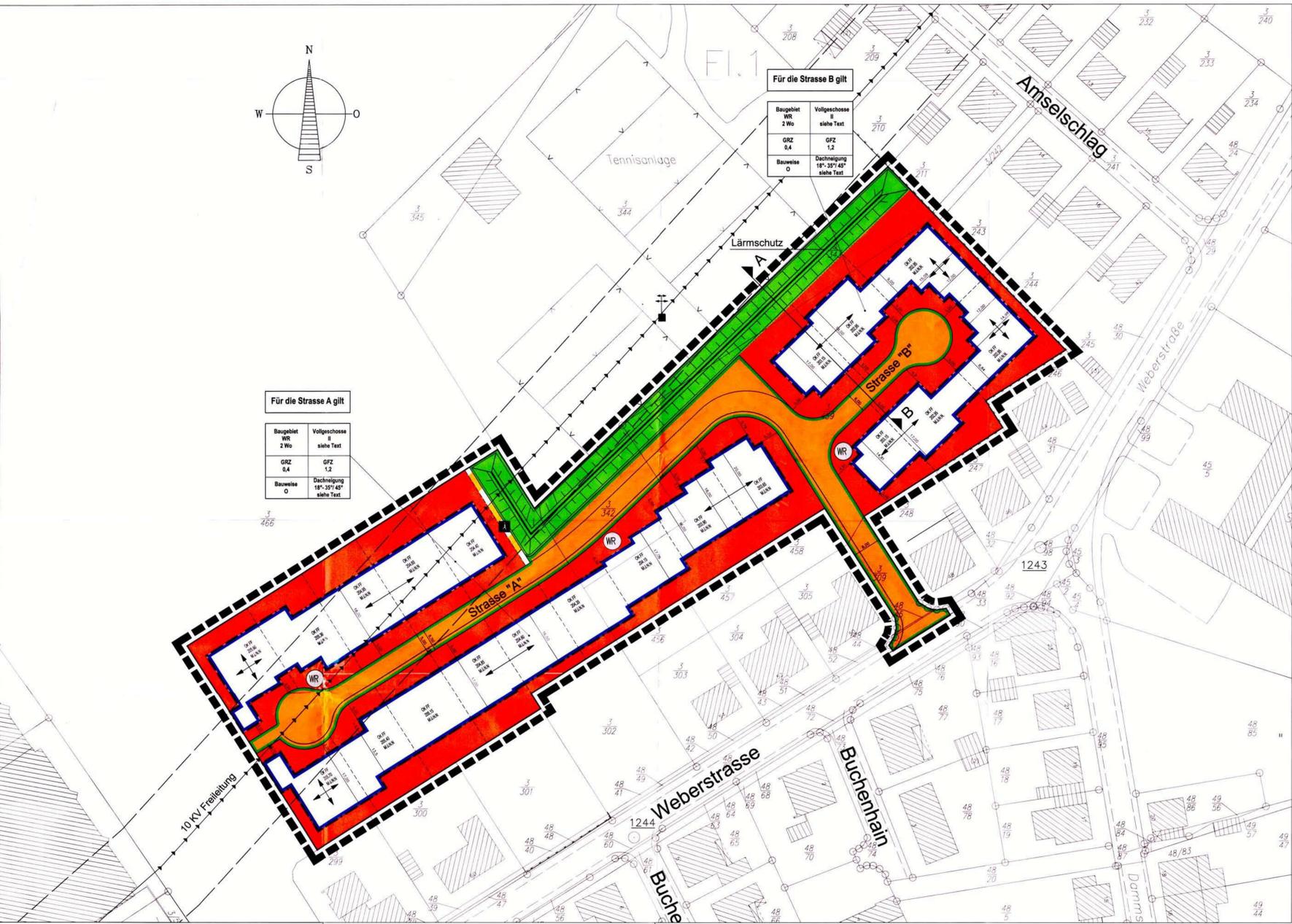


## BEBAUUNGSPLAN "KLEINBRUCH"

### Teil A: PLANZEICHNUNG



**Für die Strasse A gilt**

Baugelbiet WR	Vollgeschoss II
2 Wo	siehe Text
GRZ 0,4	GFZ 1,2
Bauweise O	Dachneigung 18°, 30°/45°
	siehe Text

**Für die Strasse B gilt**

Baugelbiet WR	Vollgeschoss II
2 Wo	siehe Text
GRZ 0,4	GFZ 1,2
Bauweise O	Dachneigung 18°, 30°/45°
	siehe Text

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

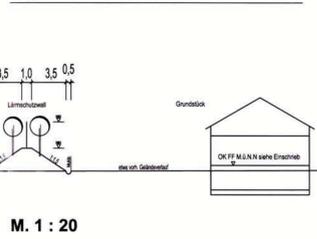
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1999)

- RENDES WOHNGEBIET** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUNVO)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUNVO)
- ZAH DER VOLLGESCHOSSE** (SIEHE BEGRÜNDUNGSTEXT) (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUNVO)
- OFFENE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUNVO)

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE HIER: FIRSTRICHTUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- DACHNEIGUNG** (SIEHE BEGRÜNDUNGSTEXT) (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- DACHNEIGUNG BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN** (SIEHE BEGRÜNDUNGSTEXT) (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- PARZELLEGRENZEN (neu)** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- PARZELLEGRENZEN (alt)** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- FUSS- UND RADWEG** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- 10 KV - KABEL - FREILEITUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

### Querschnitt A - B



M. 1 : 20

### TEIL B: TEXTTEIL

#### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB. I.V.M. BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
  - 1.1 Baugelbiet WR
  - 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
  - 1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
  - 2.1 Grundflächenzahl
  - 2.2 Geschossflächenzahl
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Höhe der baulichen Anlage** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Stellung der baulichen Anlagen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Nebenanlagen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Räume für freie Berufe** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Verkehrsflächen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Öffentliche Grünflächen** (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

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

Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücksflächen sollen aus Gründen der erwarteten natürlichen Versickerung in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine, unverfestigtes Pflaster im Sandbett oder brüchiges Naturstein oder Betonpflaster) herzurichten. Die Speicherung des Niederschlagswassers in Zäunen und Einfahrten zu Nutzwecken auf dem Grundstück ist Pflicht und zwar für jedes Grundstück mit einem Fassungsvermögen von 20 Litern/Dachfläche, jedoch mindestens 5,00 cm.

**15. Massnahmen zum Ausgleich**  
 Ersatzmaßnahmen "Unten im Tiergarten" im Bereich "Unten im Tiergarten" hat die Gemeinde Wadgassen eine 12500 qm große, bis zum Jahr 2000 noch ackerbauliche Parzelle erworben. Die Fläche ist mittlerweile brachgefallen und wurde zwischenzeitlich als Einweicheplatz für für Gehölze bzw. teilweise auch als Lager für Gehölzschutt genutzt. Der vielfältige Bestand ist bezüglich des Vegetationsalters nur schwer einzuschätzen und wird deshalb als Komplex in seiner Gesamtheit den "Ruderalfluren" zugeordnet. Kleinstflächig wechsellagernde Artenreichtum und Staudenunterkräutern, wobei sich neben den einschichtigen Gehölzen stellenweise bereits Brombeerbüsche, Schlehdornbüsche bzw. einzelne Robinienbüsche etabliert haben. Der größte Teil der Fläche ist ein relativ artenreicher Bestand mit dominanten Gräsern (Agropyron repens, Agrostis stolonifera, Lolium perenne). Teilweise sind typische Arten des Verdichtungsraumes "Mittleres Saartal" wie die Goldrute (Solidago canadensis) oder Gieseleria (Senecio arvensis) eingewandert. Zur faunistischen Bewertung wurde beispielhaft eine Gruppe der Heuschrecken untersucht. Dabei konnten folgende Arten wie der Gemeine Grashüpfer (Chorthippus parallelus), der Nachtigal-Grashüpfer (Chorthippus biguttatus), die Große Goldschrecke (Chorthippus discolor) und die Große Heuschrecke (Tettigonia viridissima) nachgewiesen werden. Aufgrund des geringen Alters der Sukzessionsfläche ist von einem insgesamt reduzierten faunistischen Artenspektrum auszugehen. Für den Bestand ergibt sich nach dem Leitfaden Eingriffswert eine Punktzahl von 75,000 Punkten. Die Fläche wird zukünftig der natürlichen Sukzession zu seinem Gehölz überlassen. Zusammen mit den Anpflanzungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ergibt sich eine großräumig zusammenhängende Grünfläche, die eine wertvolle Ausgleichsfläche im Verdichtungsraum darstellt. Langfristig führt die Entwicklung zu einem Waldbestand, so dass auch ein funktionaler Ausgleich zur Inanspruchnahme von Wald im Bereich des Baugelbietes "Kleinbruch" gegeben ist. Für den Planungszustand wird unter Verwendung des Standardwertes für "sonstiges Grünland" eine Punktzahl von 225,000 Punkten erreicht. Unter Abzug des Bestandswertes ergibt sich eine Kompensation von 150,000 Punkten, so dass das Defizit von 141,000 Punkten im Bereich des Baugelbietes in vollem Umfang ausgeglichen werden kann.

#### FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Die private Grundstücksfläche zwischen Straße und Vorgelände ist als Vorgarten anzulegen. Der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingestuft werden. Die Einfriedung ist mit ortstypischen Baumaterial durchzuführen.

#### FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

**DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
 Die Dachform und Dachneigung sind aus dem Beschrieb der Planung zu entnehmen. Bei 2-geschossiger Bauweise - Erd- und Obergeschoss - ist kein Sockel zulässig.

**BOCKELHÖHE**  
 Die Sockelhöhe ergibt sich aus dem Beschrieb der Planung. Bei 2-geschossiger Bauweise - Erd- und Obergeschoss - ist kein Sockel zulässig.

**EINFRIEDUNGEN**  
 Die private Grundstücksfläche zwischen Straße und Vorgelände ist als Vorgarten anzulegen. Der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingestuft werden. Die Einfriedung ist mit ortstypischen Baumaterial durchzuführen.

**Bodenschutz**  
 Bei Erdverwehungen, Auffüllungen, Verlegen von unterirdischen Leitungen und Leistungen ist das LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" zu beachten. Ebenso ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt bzw. der Deutschen Geologischen AG vom Bauherren mitzuteilen.

**DACHAUFBAUTEN**  
 Die Länge der Dachgaube darf nicht größer als 2/3 der Hausbreite betragen. Der Abstand vom Ortgang >= 1,50 m. Frontgleiche Dachaufbauten sind zulässig, max. Breite 4/10 der Fassadenbreite. An Vorder- und Rückfront sind max. 2 Giebelgauben mit max. 3/10 der Fassadenbreite zulässig. Jachtschichten sind nur auf der Straßenseite abgewendet. Giebelgauben sind zulässig. Anzahl und Größe wie Giebelgauben.

**DREMPSEL**  
 Die Drempeleinbauten sind zulässig, max. Breite 4/10 der Fassadenbreite. An Vorder- und Rückfront sind max. 2 Giebelgauben mit max. 3/10 der Fassadenbreite zulässig. Jachtschichten sind nur auf der Straßenseite abgewendet. Giebelgauben sind zulässig. Anzahl und Größe wie Giebelgauben.

**FASSADE**  
 Bei zwei Vollgeschossen (Erd- u. Obergeschoss) sind ein Drempeleinbauten und Dachaufbauten unzulässig.

**Dachflächenbegrenzung**  
 Die Begrünung von Dachflächen wird besonders bei Flach- bzw. schwachgeneigten Dächern empfohlen werden, um weiteren Regenwasser zu speichern, die Verdunstung zu fördern und durch Begrünung eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Luftschichten zu erreichen.

**FASSADE**  
 Bei zwei Vollgeschossen (Erd- u. Obergeschoss) sind ein Drempeleinbauten und Dachaufbauten unzulässig.

**FASSADE**  
 Zur Gestaltung der Fassade dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden. Die Fassadengestaltung, d.h. die Fenster- und Türformate sowie Fassadengliederung, -oberfläche und -farbgebung, ist aufzuklären abzustimmen. Doppelwände müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden.

#### Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. April 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2001 (BGBl. I, S. 3762);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes 18/2004, S. 822);

das Kommunalabfallverwaltungsverordnung (KAVVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1032) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1414 vom 14.10.1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1030);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2944); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

das Gesetz Nr. 1507 über die Umweltschadstoffprüfung im Saarland (Umweltschadstoffprüfungsgesetz - UStPG) vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

### HINWEISE

- SCHUTZ DES MUTTERBOODENS** (§ 20 BAUGB)  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergründung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.
- UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER** (§ 20 BAUGB)  
 Zur Förderung der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.
- EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE** (GEMÄß SAARLÄNDISCHES NACHBARNACHRICHTENGESETZ VOM 28.03.2007)  
 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- BODENDENKMALE**  
 Gemäß § 16 I u. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz besteht bei Bodendenkmalschutzgegenständen die Pflicht, Bodendenkmalschutz zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 23.03.2004 beschlossen, einen Bebauungsplan "Kleinbruch" Wadgassen, Gemeindebezirk Hostenbach, aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22.04.2004 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplan wurde vom 30.04.2004 - 31.05.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 22.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 09.11.05 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.11.04 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 22.04.2004 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.08.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen ein, die vom Gemeinderat am 01.02.05 geprüft und abgelehnt wurden.

### BEBAUUNGSPLAN "KLEINBRUCH"

#### GEMEINDE WADGASSEN

Wadgassen, den 04.08.05 Der Bürgermeister

Hostenbach

Projektsteller: Betrieb zur Erschließung von Wohnbau und Gewerbeflächen in der Gemeinde Wadgassen - Eigenbetrieb der Gemeinde Wadgassen

Maßstab: 1:500

Projekt: "Kleinbruch" Wohnerschließungsgebiet

Sachbearbeiter: Hans-Joachim, Datum: 01.09.2004, Planinhalt: Bebauungsplan

Geschehen: Dauber, Datum: 01.09.2004

Geschehen: Dauber, Datum: 04.08.2005

Geschehen: Dauber, Datum: 04.08.2005