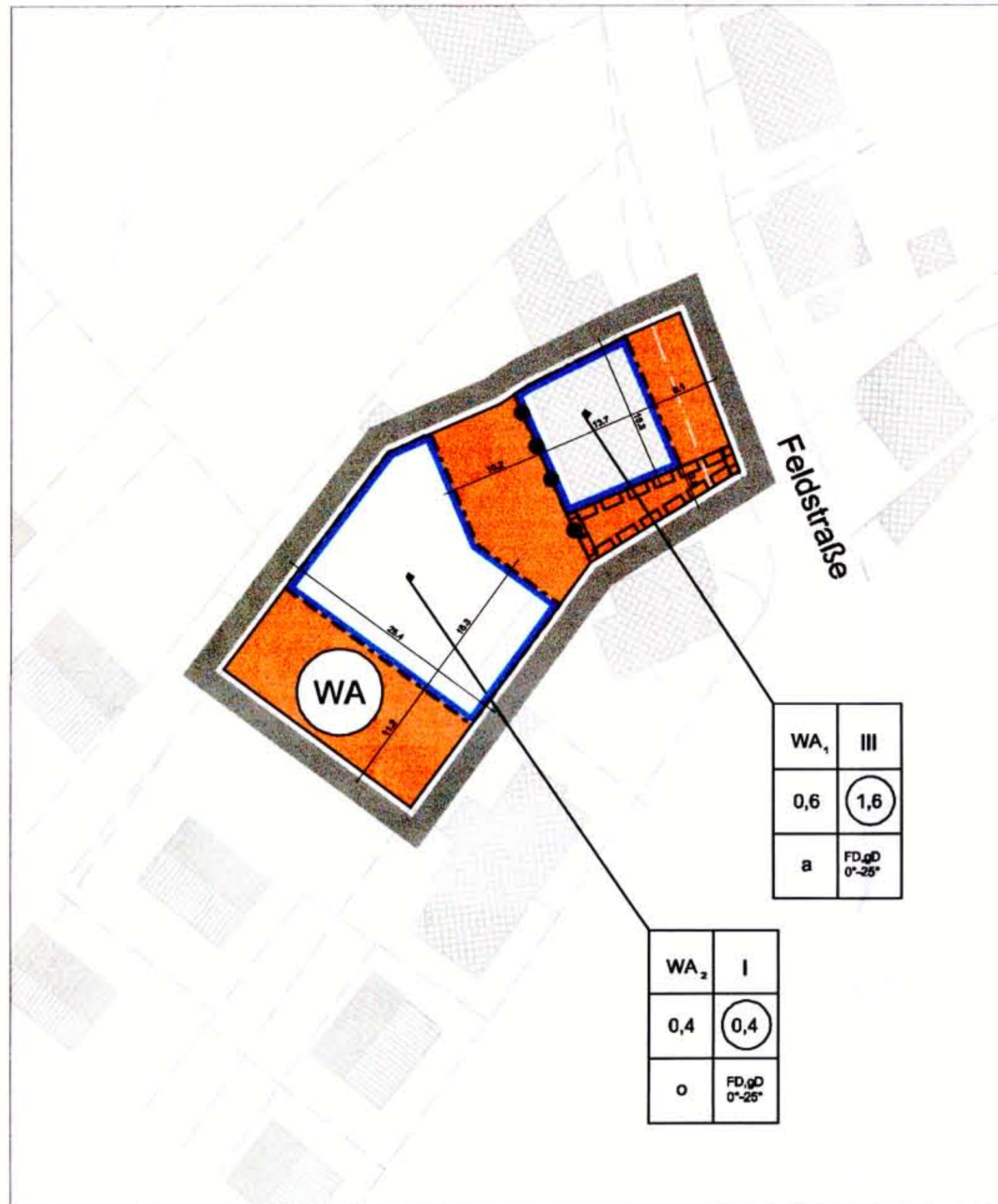




# Gemeinde Wadgassen, Gemeindebezirk Schaffhausen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Feldstraße" Satzung



## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



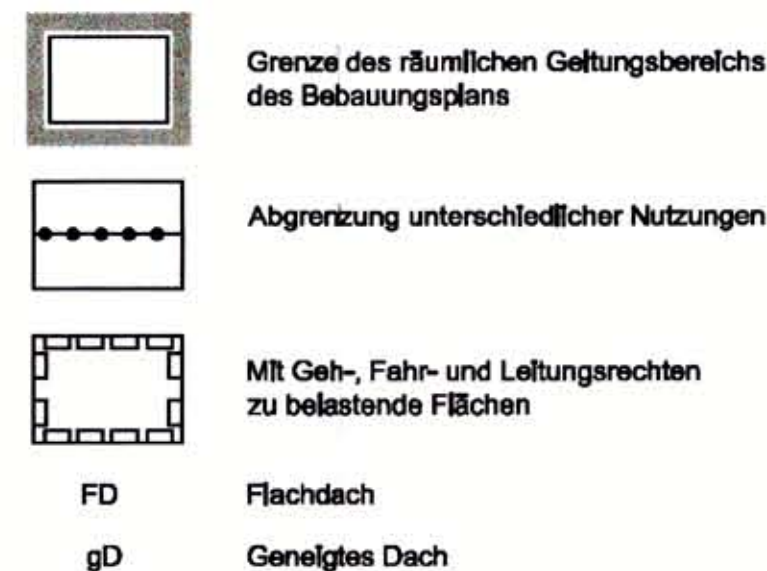
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	WA	II	Vollgeschoss als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,4	0,4	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	FD, gD	Dachform, Dachneigung

### 3. Baugrenzen, Bauweisen



### 4. Sonstige Planzeichen



## Rechtsgrundlagen

- Bund:**
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau (BGBl. I S. 1359, 1379) vom 24. Juni 2004
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
  - 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 vom 21.12.2004 (Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes) (BGBl. 2005 I S. 186)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neugestaltung des Umweltinformationsgesetzes und zur Änderung der Rechtsgrundlagen zum Emissionshandel vom 22.12.2004 (BGBl. S.3704)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
  - Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

## Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 662) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004 S. 594)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1150)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert am 19.05.04 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsbl. Nr. 27 vom 31. Mai 2002, S. 990 )

## HINWEISE:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.
- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Es ist darauf zu achten, dass Drainwasser nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet wird.
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731(Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.
- Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des Bodenschutzgesetzes, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsort wiederverwendet wird.

## Textfestsetzungen

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

gemäß § 4 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Nach § 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO wird das Baugebiet gegliedert: Im Teilgebiet WA<sub>2</sub> sind nur Wohngebäude zulässig.

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).

#### 1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): siehe Plan

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht zulässig ist.

- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Plan
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Plan

#### 1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

#### 1.3 BAUWEISE; STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in WA<sub>1</sub> als zulässige Bauweise eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. An einer Seite dürfen die Gebäude an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. In WA<sub>2</sub> wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsflächen, Stellplätze zusätzlich in WA<sub>1</sub> auf der Fläche zwischen Feldstraße und vorderer Baugrenze und in WA<sub>2</sub> auf der Fläche zwischen dem Gebäudebestand und vorderer Baugrenze zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Vorderfront mindestens 5 m von der Feldstraße entfernt sein.

#### 1.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche innerhalb des WA<sub>1</sub> ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Hinterliegert zu belasten.

#### 1.6 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. LBO-Saarland)

#### 2.1 GESTALTUNG (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Bereiche WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> auf den Gebäuden Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 25° zulässig.

#### 2.2 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 200.000 € geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 09.11.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feldstraße“ beschlossen (§ 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB). Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 01.09.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht.

Wadgassen, den 20. Feb. 2006

Der Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 06.09.2005 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 09.09.2005 bis einschließlich 10.10.2005 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.09.2005 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB).

Wadgassen, den 20. Feb. 2006

Der Bürgermeister

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Wadgassen in seiner Sitzung am 20.10.05 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10.02.06 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB). Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in öffentlicher Sitzung vom 20.02.05 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feldstraße“ nach § 10 Abs.1 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wadgassen, den 20. Feb. 2006

Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Feldstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

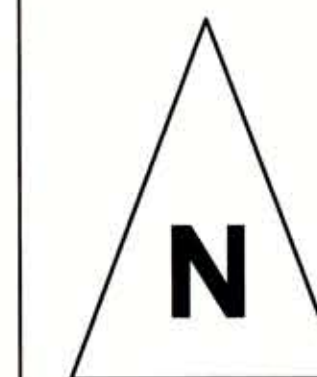
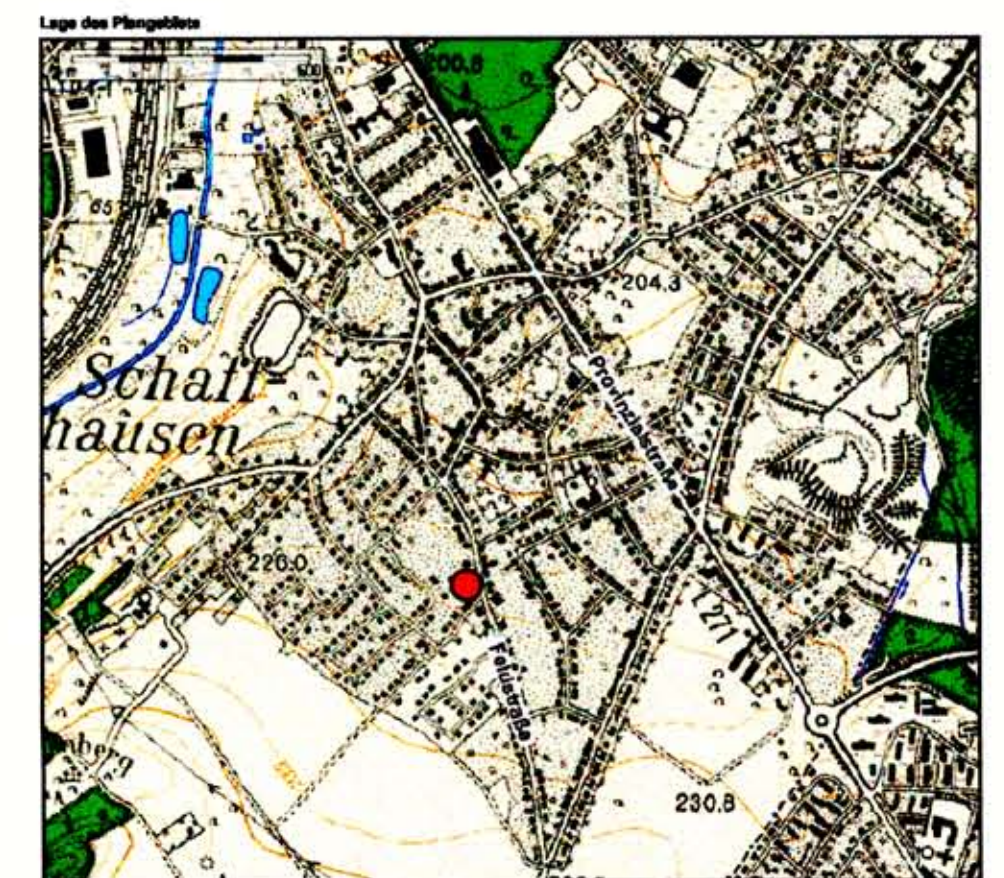
Wadgassen, 20. Feb. 2006

Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.06 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wadgassen, 23. Feb. 2006

Der Bürgermeister



MASSTAB 1 : 500	PLAN - NR.: 2050_S01	PLANGR.: 76 cm x 50 cm
VERFAHRENSSTAND Satzung	DATUM 02.11.2005	BEARBEITUNG ZIM

**Gemeinde Wadgassen  
Gemeindebezirk Schaffhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Feldstraße"**

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND  
INTERNATIONALE COOPERATION MBH  
66123 Saarbrücken, Am Homburg 3  
Tel. 0681 / 38918-0 Fax: 0681 / 38918-50  
E-Mail: info@incopa.com www.incopa.com