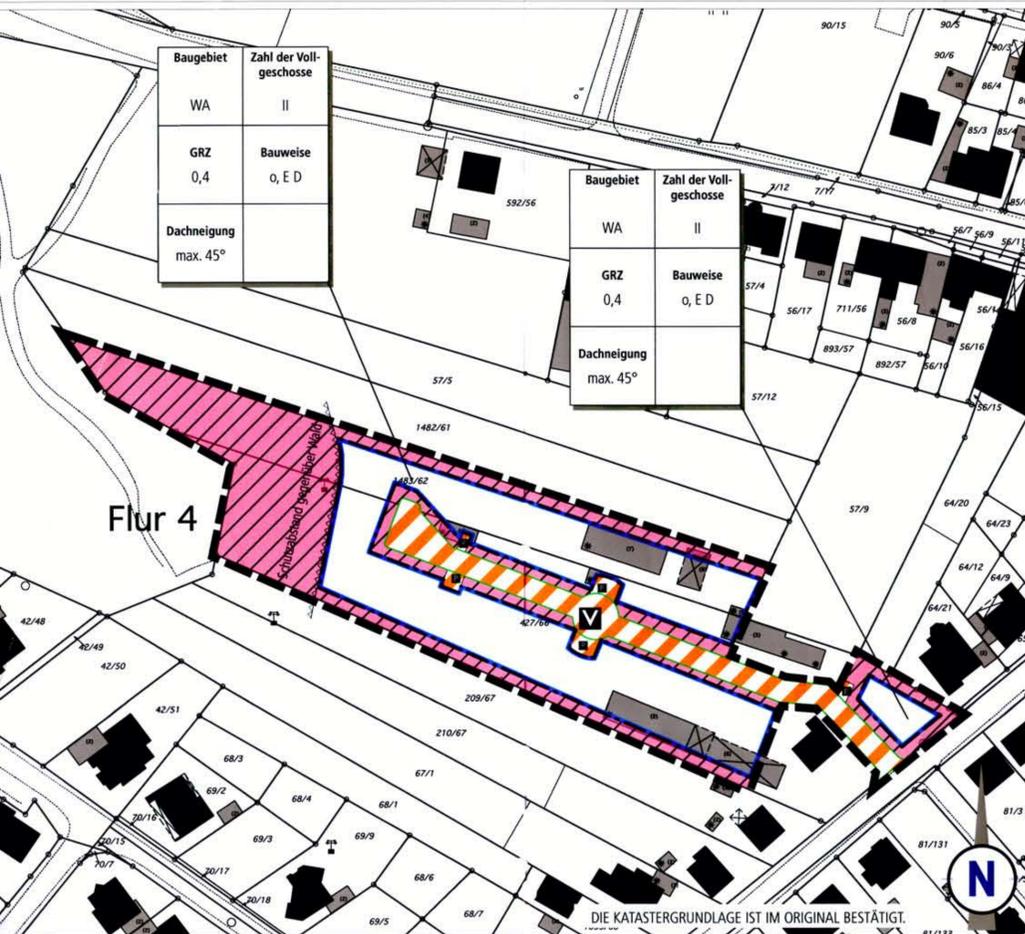


TEIL A: PLANZEICHNUNG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

-  GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
-  BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)
-  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
-  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- II** ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- GRZ 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)
- o,E D** OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)
- max. 45°** DACHNEIGUNG, HIER: MAX. 45° (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)
-  SCHUTZABSTAND GEGENÜBER WALD

- 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
siehe Plan, Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.
- 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
siehe Plan, Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- 7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan, Die im Plan eingezeichnete Stichstraße in Richtung Nordwesten wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 4,75 Meter, die Regelbreite des Fußweges, welcher Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist, beträgt 1,5 Meter.
- 8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan, entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden in den eingezeichneten Bereichen insgesamt 10 öffentliche Parkplätze festgesetzt.
- 9. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Das Plangebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Schmutzwasser wird in den vorhandenen, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Glockenstraße abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen mit einem Speichervolumen von minimal 6 m³ zur Nutzung gespeichert, überschüssiges Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet. Je Grundstück ist mindestens eine Zisterne zu errichten.
- 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
siehe Plan,

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Lamgo GmbH, hat mit Schreiben vom 31.03.2011 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 28.06.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glockenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 08.11.2011 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glockenstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.11. bis einschließlich 27.12. öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2012 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 27.12.2012 zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 27.03.2012. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am 27.03.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Glockenstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Wadgassen, den 28.03.2012 Der Bürgermeister
- Wadgassen, den 05.04.2012 Der Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG - ERSCHLIESSUNGSPLAN



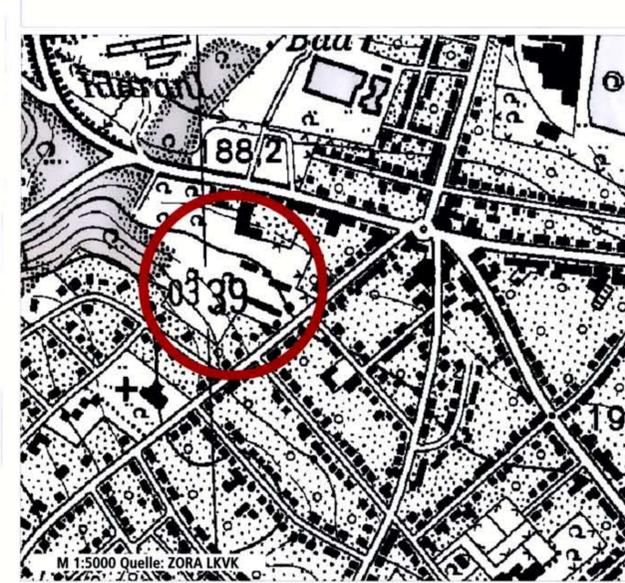
TEIL B: TEXTTEIL

- ## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO
1.1 zulässig sind:
siehe Plan
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.2 ausnahmsweise zulässig sind:
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
1.3 nicht zulässig sind:
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
siehe Plan, die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.
Werden Doppelhäuser errichtet, so darf die GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO 0,6 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
siehe Plan, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - 3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
siehe Plan, innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bau-

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

- DACHNEIGUNG** Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.
- ## HINWEISE
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
 - Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
 - Gem. saarländischem Waldgesetz beträgt der Abstand zw. Wald und nächstgelegenen Baukörper 30 m.
 - Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 SDCsG wird hingewiesen.
- ## GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 - Saarländische Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312).
 - Der § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
 - Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GLOCKENSTRASSE" IN DER GEMEINDE WADGASSEN



Bearbeitet im Auftrag der Lamgo GmbH, Schwalbach

Stand der Planung: 30.01.2012, Satzung

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter

M 1: 1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab