

TEIL B TEXTTEIL FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und BauNVO
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1/8 und 1/6, Flur 1, Gemarkung Wadgassen. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.
2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften und Läden
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbe
3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung
der maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
4. Höhen baulicher Anlagen
§ 16, 18 BauNVO
Siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe
Das Wohnhaus wird mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 mtr. und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 mtr. errichtet.
Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens.
5. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Siehe Plan hier: Offene Bauweise
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO
Siehe Plan hier: Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 mtr.) kann gestattet werden.
7. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig.
8. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung fest gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, zulässig.
Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mind. 5,00m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

19. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird maximal zulässige Anzahl von Wohnungen auf maximal 2 festgesetzt.
10. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Saarlsruiser Weg. Dieser wird als Verkehrsfläche festgesetzt.
Ein öffentlicher Wendehammer wird auf den Flurstücken 1/6 und 1/8 neu angelegt.
11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen.
Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vorzugsweise aus der beigelegten Pflanzliste).
12. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).

2. HINWEISE

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten. Dränwässer dürfen nicht in die Schnellwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdränagen dürfen nicht im Grundwasser liegen.
2. Bei ansteckendem Grundwasser wird die Ausbildung des Kellers als zweile. Wanne empfohlen.
3. Es sind Verkehrsanlagen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Verhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und Fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Raummaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschichten, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden.
Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. 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.
7. Einsatz von Heizöl, nicht zulässig; Verkehrsflächen, Zufahrten wasserundurchlässig befestigen; anfallendes Niederschlagswasser entweder des örtlichen Kanalisation zuführen oder flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mind 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen; vor Maßnahmenbeginn zuständiges Wasserversorgungsunternehmen informieren und evtl. Maßnahmen abstimmen; Forderung nach einer gutachterlichen Befreiung durch einen Hydrogeologen wird vorbehalten.
8. Vorhaben liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes "Sandhoff". Empfehlung: Bei Ausschachtungsarbeiten soll auf Anzeichen von altem Bergbau geachtet und dies ggf. mitgeteilt werden.

3. PFLANZLISTE

1. siehe Anlage Pflanzliste

4. GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBL I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBL I S. 30158)
Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau und (Investitionsleichterungs- und Wohnbaufördergesetz) vom 22.April 1993 (BGBL I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläinholts (Plänezeichnerverordnung 1990 o.PlanZV) 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 Parlament und des Rates über die Umweltförderung zur Vermeidung und Sanierung von Unweltschäden vom 10.Mai 2007 (BGBL I S. 666)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBL I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.Dezember 2008 (BGBL I S. 2986)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 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.Oktobr 2007 (BGBL I S. 2470)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz o. 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)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBL I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28.März 2009 (BGBL I S. 643)

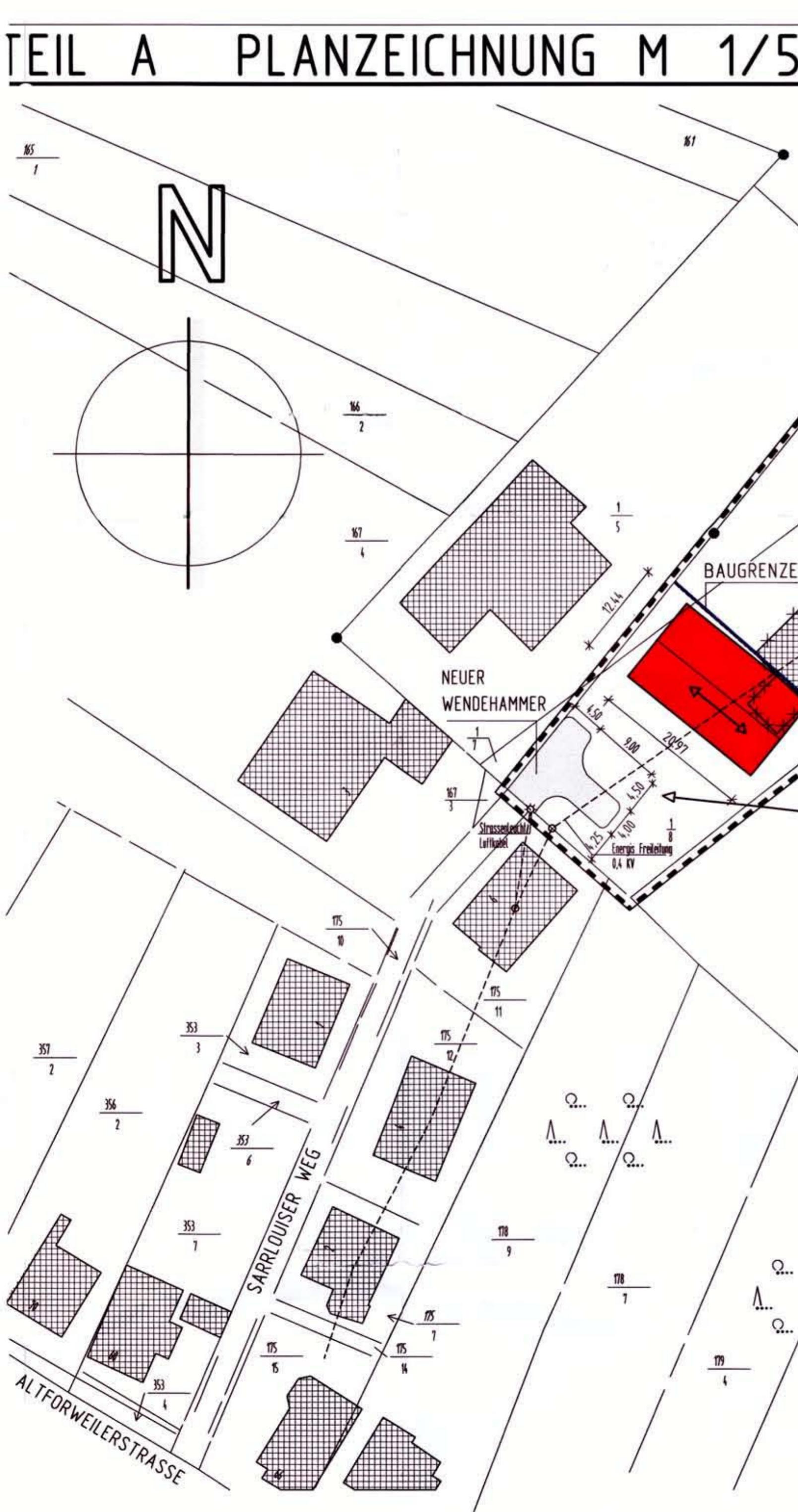
Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12.Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506) (zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes vom 21.November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393) und anderer Rechtsvorschriften vom 16.Mai 2007, (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)
Kommunalstrafverfolgungsverordnung (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1647 vom 14.Mai 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1346)
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländische Naturschutzgesetz (SMG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05.April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.Oktobr 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S.3)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28.06.06 (Amtsblatt des Saarlandes S. 511), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 i.V.m. Art. 2 des Gesetzes Nr.1678 zu sechsten Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 11.März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSChG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalechts vom 19.Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Art 45 G zur Anpassung des saarländischen Landesrechts an das Lebenspartnerschafts des Bundes vom 19.November 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S.1930)
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberechts vom 18.Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21.November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)
Saarländisches Nachbarschaftsgesetz 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)

VERFAHRENVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 die Einleitung des 1. Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen am Saarlsruiser Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in der Wadgasser Rundschau vom 19.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1).
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
2. Den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerteilnahme gemäß Paragraph 3 Abs.1 BauGB Gelegenheit gegeben Bedenken und Anregungen vorzubringen.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 12.05.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.09 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.09 bis 31.08.2009 gemäß Paragraph 2 BauGB öffentlich ausgelagert.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
4. Die Träger der öffentlichen Belange erhielten gemäß Paragraph 4 Abs.1 BauGB am 30.07.2009 mit einer anschließenden Frist bis 31.08.2009 Gelegenheit Anregungen und Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung vorzubringen. Die eingebrochenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung eingearbeitet.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Paragraph 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2009 abschließend beschlossen.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
7. Die Satzung ist am 24. Feb. 2010 gemäß Paragraph 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden und kann im Technischen Rathaus der Gemeinde Wadgassen eingesehen werden.
Mit der Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen am Saarlsruiser Weg" rechtskräftig.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
8. BEGLÄUBIGUNGSGEMERK:
Hiermit wird offiziell beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen am Saarlsruiser Weg" mit der Unterschrift übereinstimmt.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister
9. VERVIELFÄLTIGUNGSGEMERK:
Hiermit wird offiziell bestätigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen am Saarlsruiser Weg" mit der Unterschrift übereinstimmt.
Wadgassen, den 24. Feb. 2010
Der Bürgermeister

ENTWURF		DIPLOM. HEINER MONZEL ARCHITEKT	
PLANUNG		SPRINGER STR. 30	
AUSFÜHRUNG		66265 HEUSWEILER	
BAUVORHABEN		TEL: 06806/13201	
		HMONZEL@ARCHITEKT-MONZEL.de	FAX: 06806/13202
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN			
GEMEINDE WADGASSEN			
PLAN			
SATZUNG		VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	
		WOHNEN AM SAARLUISE WEG	
GEZ.		1:500	
DATUM		BLATT NR.	
P.SCH.		01	
15.12.2009			



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
(nach BauGB, BauNv und PlanZV)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 7 (7) BauGB)	
Baugrenze (§ 23(3),(4) BauNVO)	
Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 (1) BauGB)	
Allgemeines Wohngebiet	
Vorhandene bauliche Anlagen	
Wohngebäude mit Dachform	
Stellung der baulichen Anlage: Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)	
Füllschema der Nutzungsschablone	
WA Baugebiet	
GRZ Grundflächenzahl	
GFZ Geschossflächenzahl	
TH / FH Traufhöhe / Firsthöhe	
II Zahl der Vollgeschosse	
o Zahl der Untergeschosse	
Wendehammer neu	
Wald	
Energis Freileitung 0,4 KV	
Strassenleuchte	