

LEGENDE

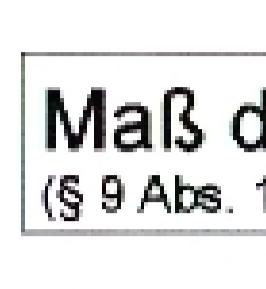
Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

Art der baulichen Nutzung

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

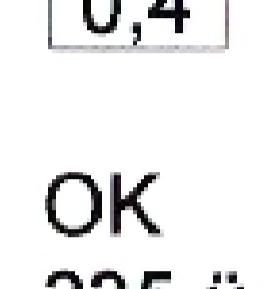
(Zur besseren Lesbarkeit sind die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete weiß dargestellt)



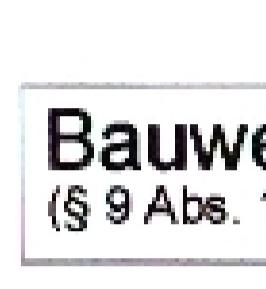
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2 Wo

höchstzulässige Zahl
der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet:
großflächiger Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse,
als Höchstmaß

0,4

Baumassenzahl (BMZ)

OK

maximal zulässige
Gebäudehöhe in Metern über
Normal Null

235 ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

offene Bauweise



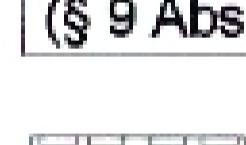
Baugrenze mit Bestimmungslinie

Verkehrsflächen

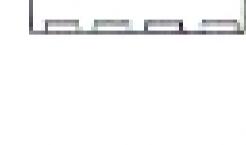
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



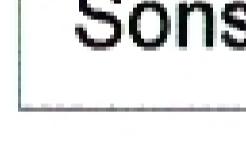
Begrenzungslinie öffentlicher
Verkehrsflächen



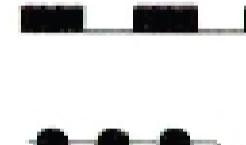
Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung:



öffentlicher Fußweg



öffentlicher Parkplatz

Führung von Versorgungsleitungen

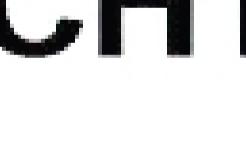
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



bestehende 110/35 kV - Freileitung
mit Schutzstreifen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



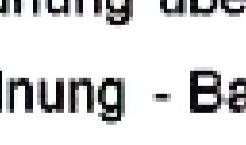
Grünfläche, privat/öffentliche



Kinderspielplatz

Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für Wald

B

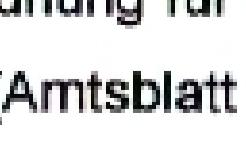
bestehender Wald

Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

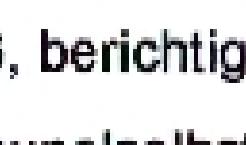


Fläche für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

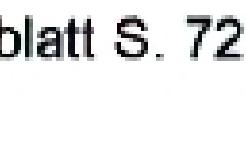


Fläche zur Erhaltung von Bäumen und

Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



zu erhaltende Bäume

Gehrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
oder Maßfestsetzungen

gD 25° - 45°

geneigtes Dach mit Angabe der
zulässigen Dachneigung

Informelle Darstellungen

5.25

Maßangaben, in Meter

49
3

Flurstücksnr.

.....

Versickerungsmulden/
Wasserflächen

— — —

Höhenlinie, Höhenangaben in
Meter über Normal Null

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Sitters“ der Gemeinde Wadgassen, liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 (BGBl. I S. 2049)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Investitionserleichterungs- und Wohnbau Landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054)
- Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtet S. 482)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz – KSVG – vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 723)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

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

GEWERBEGEBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 8 BauNVO **GEWERBEGEBIET**

Nach § 1 Abs.4 Satz1 Nr.1 BauNVO wird das Gewerbegebiet bezüglich der zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:

Im Gewerbegebiet sind nur **zulässig**:

- Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind **ausnahmsweise nur zulässig**:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe **unzulässig** sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Verkaufsstätten mit einer Größe von jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugehörig und diesem baulich und funktional untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe **unzulässig**, deren überwiegender Betriebszweck in Lagerhaltung besteht.

Gemäß § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 Alt.2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Betriebe im Gewerbegebiet einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)/m² und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A)/m² **nicht überschreiten** dürfen.

MISCHGEBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 6 BauNVO **MISCHGEBIET**

Nach § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, **nicht zulässig** sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, daß § 6 Abs.3 BauNVO (ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes) **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes** wird.

ALLGEMEINES WOHNGBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO **ALLGEMEINES WOHNGBIET**

Nach § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs.3 Nr.5 genannte Ausnahme (Tankstellen) **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** wird.

Nach § 9 Abs.1 Nr.6 wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

SONDERGEBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 11 BauNVO **SONSTIGES SONDERGEBIET**, hier: **SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL**

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m², die für den Betrieb dieser Einrichtungen erforderlichen Lagerräume und Nebenanlagen sowie die notwendigen Stellplätze und Zufahrten zulässig.

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

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

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

- Grundflächenzahl [GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)] : siehe Plan
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht überschritten werden darf**.
- Geschoßflächenzahl [GFZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)] : siehe Plan
- Baumassenzahl [BMZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)] : siehe Plan
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO), hier:
maximal zulässige Gebäudehöhe siehe Plan
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet in Metern über NN, im Sondergebiet in Metern über der vorhandenen Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der hangaufwärts gelegenen Gebäudewand, festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe Plan

1.2 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

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

Garagen und Stellplätze sind außer im Sondergebiet in allen Baugebieten auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung zulässig.

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

Die in der Planzeichnung im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grünflächen sind entsprechend der Zweckbestimmung zu begrünen und zu unterhalten.

Auf der privaten Grünfläche im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der derzeit vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von wassergebunden befestigten Fuß-/ Radwegen sowie von Kinderspielplätzen zulässig.

1.7 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Baugebiete sollen naturnahe Grünflächen angelegt werden. Dazu sollen mindestens 60 % der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, naturraumtypischen

Laubgehölzen bepflanzt werden (vgl. nachstehende Pflanzliste). Das Pflanzraster beträgt 1m x 1m, das Verhältnis von Sträuchern zu Heistern und Hochstämmen beträgt 9 : 1. Die Gehölzpflanzungen sollen nach DIN 18916 ausgeführt und nach DIN 18919 drei Jahre gepflegt werden. Danach sollen die Pflanzungen der Sukzession überlassen werden. Rückschnitte an Wegen und Grundstücksgrenzen sollen nur bei Bedarf vorgenommen werden. Unterhaltpflichtig ist der Grundstückseigentümer.

Die nicht bepflanzten oder für die Anlage von Sickergräben und Fuß-/Radwegen benötigten Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sollen mit Landschaftsrasen eingesät und extensiv gepflegt oder der Sukzession überlassen werden.

Die am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wald festgesetzte Fläche soll mit heimischen standortgerechten Baumarten aufgeforstet werden. Die Gehölzpflanzungen sollen nach DIN 18916 ausgeführt werden und nach DIN 18919 drei Jahre gepflegt werden. Danach sollen die Pflanzungen der Sukzession überlassen werden.

Auf der privaten Grünfläche im Südwesten des Plangebietes sind 40 Hochstamm – Obstbäume zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m, der Abstand der Reihen mindestens 15 m betragen. Die Fläche soll mindestens zu 30 % in Dauergrünland umgewandelt werden.

Hinweise:

- Der bei Bodenarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberboden soll zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben werden, gelagert werden und zur Anlage von Vegetationsflächen wieder verwendet werden. § 202 BauGB „Schutz des Oberbodens“ soll beachtet werden.
- Zur offenen Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sollen auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen Gräben und Mulden angelegt werden. Das auf den in den Wohn- und Gewerbegebieten neu entstehenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird, in die neu anzulegenden Gräben und Mulden bzw., wo dies aus topographischen Gründen nicht möglich ist, in Regenwasserkänele eingeleitet werden.
- Lagerflächen sollen, soweit sie nicht zu Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen dienen, wasserdurchlässig befestigt werden.

1.8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete soll pro Grundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Bestehende Bäume sollen angerechnet werden.

Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen soll pro 5 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbau gepflanzt werden.

Entlang der Haupterschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes sowie entlang deren Weiterführung nach Südwesten sollen beiderseits der Straße 2,0 m breite Grünstreifen angelegt, mit Landschaftsrasen eingesät und mit hochstämmigen Laubbäumen (vgl. Pflanzliste) bepflanzt werden. Der Abstand der Laubbäume soll 10,0 m betragen. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten erfordern, kann der Abstand zwischen den Bäumen im Einzelfall verringert oder bis auf höchstens 15 m vergrößert werden.

Auf den in der Planzeichnung mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Auf der in der Planzeichnung als bestehende Waldfläche festgesetzten Fläche im Bereich der ehemaligen Schachtanlage „Barbaraschacht“ soll der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden.

Für Anpflanzungen sollen standortgemäße Gehölze verwendet werden. Auf den privaten Grundstücken innerhalb der Gewerbe- und Wohngebiete sowie auf der öffentlichen Grünfläche zwischen den neu geplanten Gewerbe- und Wohngebieten können auch Ziergehölze (bis zu einem Anteil von 30 %) verwendet werden, sofern sie als Bieneweide und/oder Vogelnährgehölze geeignet sind.

Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Waldgeißblatt (*Lonicera peridymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Rötliche Bruchweide (*Salix rubens*), Purpurweide (*salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldulme (*Ulmus minor*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Hinweise: Beeinträchtigungen der Gehölze während der Bauzeit für die Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße sollen durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vermieden werden.

Dachbegrünungen sind zulässig.

1.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 93 LBO-Saarland)

2.1 GESTALTUNG (§ 93 Abs.1 Nr.1 LBO)

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete:

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis maximal 45° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile und Garagen können mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdach versehen werden.

2.2 UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs.1 Nr.2 LBO)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden (vgl. auch die unter Punkt 1.7 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste).

2.3 WERBEANLAGEN (§ 93 Abs.2 Nr.1 LBO)

Mischgebiet, Gewerbegebiet

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

2.4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 95 LBO)

Gemäß § 95 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 93 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,- geahndet werden (§ 95 Abs.3 LBO).

HINWEISE:

- Die Errichtung von Solaranlagen auf und an den Gebäuden oder auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten zulässig.
- Die „ökologische Durchführungsverordnung zur Bauordnung für das Saarland (ÖVO)“ ist nach deren Inkrafttreten zu beachten.

- Die Zufahrt zum ehemaligen Barbaraschacht muß jederzeit gewährleistet sein.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 22.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sitters“ im Parallelverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs.3 BauGB) der Gemeinde Wadgassen beschlossen (§ 2 BauGB).

Dieser Beschuß wurde am 18.08.1994 durch Veröffentlichung im Amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister

Wadgassen, 17.07.98

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 27.09.1995 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 04.09.1997 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 09.12.1997 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.03.1998 im amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.1998 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 03.04.1998 bis einschließlich 08.05.1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Bürgermeister

Wadgassen, 17.07.98

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 16.06.1998 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.07.1998 bzw. 17.07.1998 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 16.06.1998 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Bürgermeister

Wadgassen, 17.07.98

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht [§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO].
Saarbrücken, den 12.08.1998, Az: C/1-6015/98 Lu/Zä
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag

Piro
Tech.-Ang.

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr

Der Bürgermeister

Wadgassen, 22. Okt. 1998

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.08.1998 durch die Gemeinde Wadgassen ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister

Wadgassen, 22. Okt. 1998

Wadgassen,

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

"SITTERS"

der Gemeinde Wadgassen

- SATZUNG -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Anlass / Erfordernis der Planänderung	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Inhalt der Planänderung	4
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	6

Vorbemerkung

In der Begründung zum Bebauungsplan sind nach § 9 Abs.8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.

Mit der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ wurde die Gesellschaft für Bauplanung und internationale Cooperation mbH (incopa), Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken beauftragt.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "*Sitters*" der Gemeinde Wadgassen liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Wohnbau-land (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtet S. 482)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz – KSVG – vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 723)

2. ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Sitters“ in der Gemeinde Wadgassen ist seit dem Dezember 1998 rechtskräftig. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans wurde im Jahre 1999 mit der Realisierung der Erschließungsanlagen begonnen, die im Jahr 2000 fertiggestellt sein werden.

Parallel zur Herstellung der Erschließung hat die Gemeinde die Vermarktung der im Plangeltungsbereich gelegenen Gewerbe- und Wohngrundstücke betrieben. Zwischenzeitlich sind nahezu alle Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verkauft.

Bei den Gesprächen mit den Erwerbern, der Prüfung der ersten eingereichten Bauanträge sowie bei der Einmessung der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass eine leichte Modifikation der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere der Baugrenzen, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert und den Bauherren mehr Möglichkeiten bietet, die Gebäude auf den Grundstücken anzutragen. Außerdem wird dadurch eine günstigere Einteilung der Wohnbaugrundstücke in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten erreicht.

Daher hat sich der Gemeinderat Wadgassen dafür entschieden, den Bebauungsplan „Sitters“ zu ändern.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sitters“.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sitters“ ist sowohl gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst als auch aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen entwickelt.

Von der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Grundzüge der Planung, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, unberührt. Es erfolgt lediglich eine Modifikation einzelner Festsetzungen, z.B. der Lage der Baugrenzen.

Daher fügt sich auch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Sitters“ in den Rahmen der übergeordneten Planungen ein.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Baugebiete

Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung bleiben unverändert. Innerhalb der Baugebiete wird lediglich die Lage der festgesetzten Baugrenzen wie folgt modifiziert:

In den Gewerbegebieten wurde bisher zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Grünflächen ein Abstand von fünf Metern eingehalten. Dieser Zwischenraum sollte insbesondere zur Anlage von Gebäudeumfahrten freigehalten werden. Bei den Gesprächen mit den Gewerbetreibenden, die sich im Gelände ansiedeln wollen, hat sich herausgestellt, dass ein fünf Meter breiter Streifen zwischen Baugrenze und Grünfläche nicht benötigt wird. Eine Vergrößerung der abgegrenzten Bauflächen ist jedoch sinnvoll, da hierdurch die Möglichkeiten der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken verbessert werden. Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten der Abstand zwischen Baugrenzen und Grünflächen generell auf drei Meter verringert.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde, nachdem die endgültige Parzellierung der Baugrundstücke feststeht, die Lage der Baugrenzen überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass in einigen Abschnitten eine Abänderung der Lage der Baugrenzen erforderlich ist, um eine günstigere Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen. Dies betrifft zum einen die unmittelbar an den geplanten Wendeanlagen gelegenen Grundstücke, zum anderen im nördlichen der beiden allgemeinen Wohngebiete den Bereich um den im südlichen Drittel des Gebietes vorgesehenen Platz. Hier war ursprünglich als Platzrandbebauung eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass für Reihenhäuser im Gebiet kein Bedarf besteht und keine Nutzer zu gewinnen sind. Daher wurden bei der Vermarktung die Grundstücke so parzelliert, dass hier wie im übrigen Plangebiet auch Einzelhäuser entstehen können. Die überbaubaren Flächen waren entsprechend anzupassen.

Generell wurde in den Allgemeinen Wohngebieten, wo dies auf Grund der Parzellierung und des Grundstückszuschnittes sinnvoll machbar war, der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie von drei auf fünf Meter vergrö-

Bert, um etwas mehr nutzbare Fläche zwischen Gebäude und Straße, z.B. für die Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken, zu erhalten.

Im Süden des Plangeltungsbereiches wurde die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und der anschließenden Grünfläche leicht verändert. Dies war erforderlich, um eine günstigere Abgrenzung und Nutzbarkeit der um den Wendehammer gruppierten Baugrundstücke zu erhalten. Bei der Veränderung der Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche wurde auf einen Flächenausgleich geachtet. Das bedeutet, dass sich die Grösse der Grünfläche nicht verringert hat. Der in der bisherigen Planung innerhalb der Grünfläche vorgesehene ortsrandsbegleitende Fußweg bleibt als wichtiger Bestandteil des strassenunabhängig geführten Fußwegenetzes erhalten und wird in seiner Lage lediglich an die neue Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes angepasst.

Die zwischen den beiden allgemeinen Wohngebieten vorgesehene Fußwegeverbindung bleibt erhalten. Lediglich die Lage des aus dem südlichen Wohngebiet zur beide Baugebiete voneinander trennenden Grünfläche führenden Fußweges wurde etwas modifiziert, um einen günstigeren Baustellenzuschnitt zu erhalten.

Im Norden des Plangebietes war bisher westlich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße aus dem Wohngebiet in die Provinzialstraße eine nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt. Hier wird nunmehr durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes geschaffen.

Innerhalb der nördlichen und südöstlichen Gewerbegebietsfläche hat sich die Notwendigkeit ergeben, zur optimalen und öffentlich gesicherten Straßenerschließung des Geländes kleine, als öffentliche Straßenfläche gewidmete Stichstraßen vorzusehen, bzw. die im Norden bereits als Ansatz vorhandene Straße zu verlängern und mit einem Wendehammer abzuschließen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffen.

5.2 Grünflächen

Die in der Planzeichnung entlang der bebauten Ortslage von Wehrden festgesetzte Aufforstungsfläche soll mit heimischen standortgerechten Baumarten aufgeforstet werden. Die Anpflanzung soll vom Wasser- und Schiffahrtsamt als

Kompensationsmaßnahme für den Saarausbau durchgeführt werden und wird daher als eine geplante Landschaftspflegerische Maßnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Zur Klarstellung der Tatsache, dass die auf dieser Fläche vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen vom Wasserschiffahrtsamt umzusetzen sind, wurde in die Planzeichnung auf der Fläche sowie in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes ein entsprechender Vermerk eingetragen.

Von der „Zur Lambertstraße“ ausgehend führt ein Fußweg in die die beiden Wohngebiete trennende Grünfläche. Unmittelbar am westlichen Rand dieser Grünfläche wurde eine Fläche für den Bau von Garagen ausgewiesen. Die Notwendigkeit hierfür hat sich im Verlaufe der Gespräche mit den Eigentümern der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke ergeben, die auf ihren Grundstücken keine Möglichkeit haben, Garagen zu errichten.

Im Norden des Plangebietes trennt eine Grünfläche das festgesetzte Gewerbegebiet von der an der Provinzialstraße gelegenen Mischgebietsfläche. Diese Grünfläche war bisher insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde war bestrebt, alle Grundstücke in diesem Bereich zu erwerben und so die gesamte Grünfläche in ihr Eigentum zu übernehmen. In den Verhandlungen mit den bisherigen Grundstückseigentümern wurde mit einem Grundstücksbesitzer, der zum Verkauf seiner Parzelle nicht bereit war, dahingehend Einigkeit erzielt, dass sich dieser zur Einhaltung aller Vorschriften hinsichtlich des Erhaltes der Grünfläche und der auf seinem Grundstück bestehenden Vegetation vertraglich verpflichtet. Das Grundstück wird somit im Sinne der Vorstellungen der Gemeinde genutzt, die dauerhafte Sicherung dieser Nutzung ist vertraglich abgesichert. Der entsprechende Grundstücksteil wird nunmehr in der Planzeichnung entsprechend den Eigentumsverhältnissen als private Grünfläche festgesetzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keinerlei negative Auswirkungen auf die Umgebung oder auf Natur und Landschaft. Die vorgenommenen Änderungen berühren wie beschrieben nicht die Grundzüge der Planung, insbesondere die bisher festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung, sondern

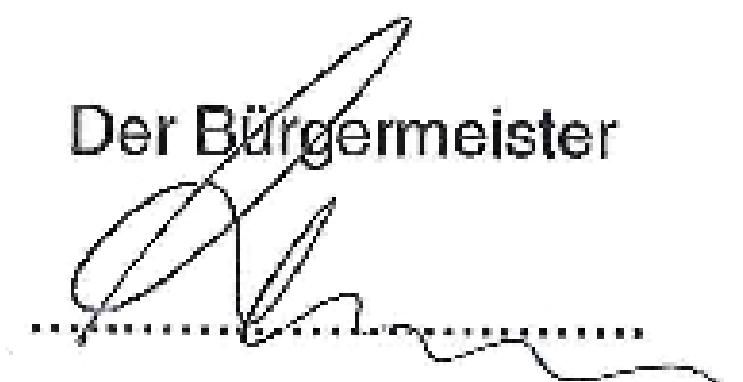
betreffen nur kleinere Veränderungen im Detail, die der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke bzw. der Klarstellung bestimmter Sachverhalte dienen.

Ein gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wesentlich vergrößerter Eingriff in Natur und Landschaft entsteht nicht. Mit Ausnahme der Fläche im Westen des Plangebietes (ca. 80 m²), die nunmehr für die Errichtung von zwei Garagen vorgesehen ist, bleibt der Anteil der Grünflächen im Plangebiet unverändert. Ebenso werden die bisher bereits vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht verändert oder gar verringert. Die Fläche für Garagen wird in einem Teil des Plangebietes ausgewiesen, der keine besondere ökologische Wertigkeit aufweist. Der Umfang der in Anspruch genommenen Fläche ist mit ca. 100 m² sehr gering und daher tolerabel.

Auch die Ausweisung der überbaubaren Fläche im Mischgebiet an der Provinzialstraße erfolgt auf einer Fläche, die ökologisch keine besondere Wertigkeit aufweist und ist vom Umfang her so gering, dass hierfür keine eigenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Bisher war im Bebauungsplan für die Fläche eine Bindung für die Erhaltung von Gehölzen enthalten. Die Festsetzung bezog sich auf drei jüngere Bäume, die auf dem Grundstück stehen. Diese können bei einer Bebauung des Grundstückes nicht erhalten werden. Allerdings ist auch dieser Eingriff gering und vertretbar. Mit einer Bebauung an der beschriebenen Stelle wird zudem auch die Situation für das nach Süden anschließende Wohngebiet verbessert, da durch einen Baukörper an der Provinzialstraße das Wohngebiet besser von der Provinzialstraße abgeschirmt wird.

26.03.80
Wadgassen, den

Der Bürgermeister

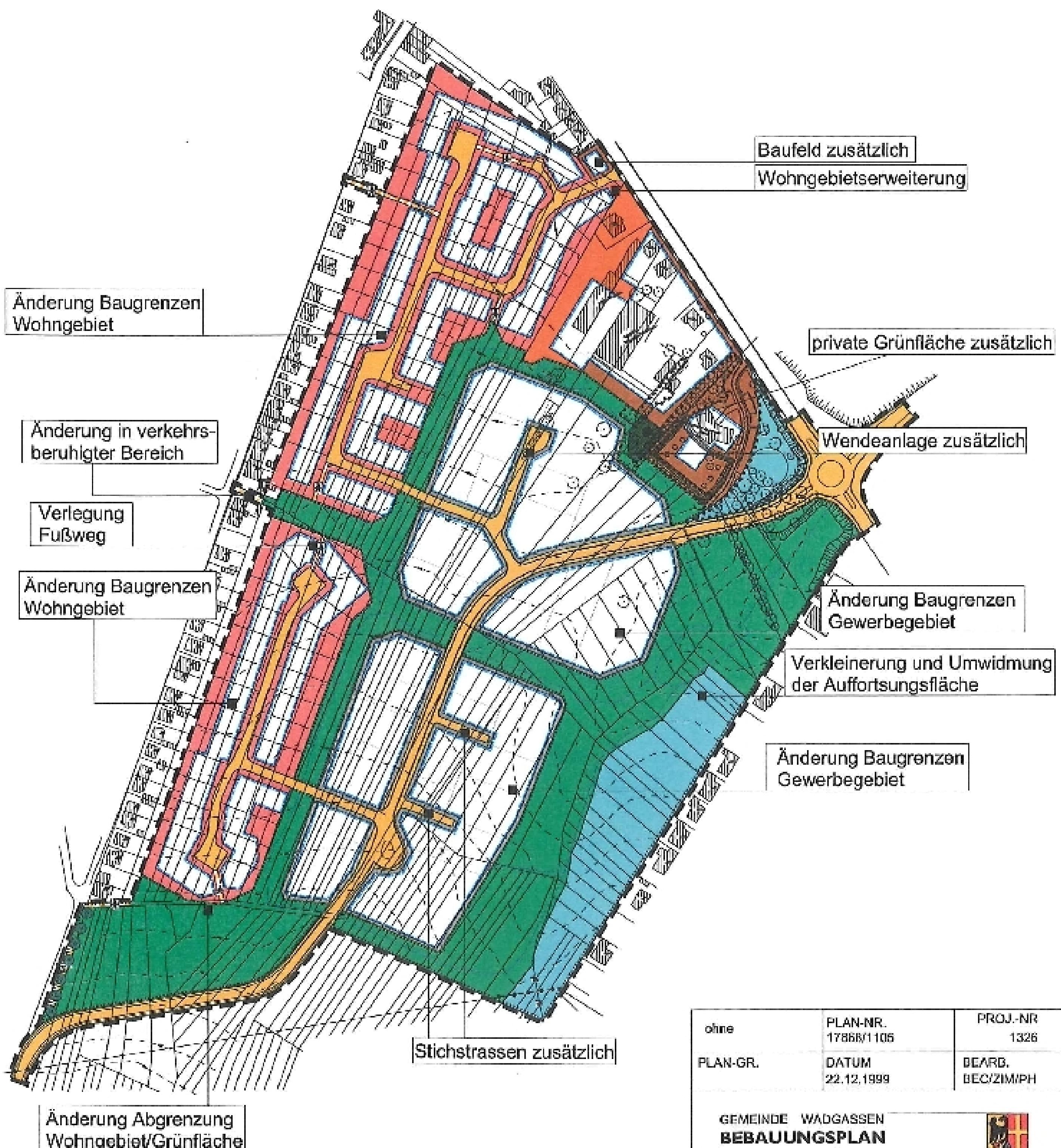




GEMEINDE WADGASSEN

BEBAUUNGSPLAN "SITTERS, 1. ÄNDERUNG"

Kennzeichnung der Änderungen



ohne	PLAN-NR. 17866/1105	PROJ.-NR 1326
PLAN-GR.	DATUM 22.12.1999	BEARB. BEC/ZIM/PH
GEMEINDE WADGASSEN BEBAUUNGSPLAN "SITTERS, 1. ÄNDERUNG"		
ENTWURF		
 GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION MBH 66123 SAARBRÜCKEN, AM HOMBURG 3 TEL. 0681/38916-0 FAX 0681/38916-50		

Funktionen (Vernetzung bereits vorhandener Grünstrukturen, Verbesserung des Klein-Klimas etc.).

Die im Südwesten des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche soll mit 40 Hochstamm – Obstbäumen bepflanzt und die Fläche zu mindestens 30 % in Dauergrünland umgewandelt werden. Diese Maßnahmen dienen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch die Verbindung der Haupterschließungsstraße des Plangebietes mit der Zufahrt zur Sandgrube entsteht. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Eigentümer der Sandgrube als dem Eingriffsverursacher durchzuführen und zu finanzieren.

Die im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Schachtanlage „Barbaraschacht“ sowie im Mischgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wurden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt, da sie eines der wenigen ökologisch hochwertigen Elemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt bzw. mit Landschaftsrassen eingesät und nur extensiv gepflegt oder auch der Sukzession überlassen werden. Dabei wird in der Art der Bepflanzung differenziert, je nach Lage der Grünflächen am Ortsrand, mitten im Gebiet bzw. zwischen Gewerbebebauung und der Ortslage von Völklingen-Wehrden.

Die in der Planzeichnung entlang der bebauten Ortslage von Wehrden festgesetzte Aufforstungsfläche soll mit heimischen standortgerechten Baumarten aufgeforstet werden. Die Anpflanzung soll vom Wasser- und Schiffahrtsamt als Kompensationsmaßnahme für den Saarausbau durchgeführt werden und wird daher als eine geplante Landschaftspflegerische Maßnahme des Wasser- und Schiffahrtsamtes nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens bzw. der Fläche als Waldfläche. Die Maßnahme geht, da sie als Ausgleich für den Saarausbau gedacht ist, nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan ein. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Realisierung dieser Maßnahme im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt. Die Anpflanzung dient der optischen Abschirmung der Wehrdener Wohnbebauung von dem neu geplanten Gewerbegebiet. Innerhalb des Bauschutzbereiches an der 110-kV-Freileitung, die im Südosten das Plangebiet tangiert, sollen nur Bäume und Sträucher mit einer niedrigen Endwuchshöhe verwendet werden, die den Betrieb der Freileitung nicht beeinträchtigen.

An diese Fläche schließt sich nach Westen hin ein Grünkorridor an, der von Hochgrün weitestgehend frei bleibt, da er als Abflußschneise für die von Süden nach Norden fließende Kaltluft dienen soll.

Mit den beschriebenen Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen wird der mit der Realisierung der Planungsabsichten verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes weitestgehend kompensiert (vgl. hierzu auch Kap.5 "Auswirkungen des Bebauungsplanes".)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken bezüglich der Gestaltung der Gebäude auf die Form der Dächer in Wohn- und Mischgebieten (geneigte Dächer mit 25° - 45° Dachneigung), da dies - in Verbindung mit der Höhe des Gebäudes - eines der bestimmendsten Gestaltmerkmale ist.

Für die Misch- und Gewerbegebiete wurde darüber hinaus eine Regelung über Werbeanlagen getroffen (Verbot von blinkenden Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen), mit der einer Beeinträchtigung der Ortsgestalt vorgebeugt werden soll..

Außerdem wurde in die Örtlichen Bauvorschriften die Bestimmung mit aufgenommen, daß die Grundstücksteile, die nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden, als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Damit soll einer Übermäßigen Versiegelung der Flächen im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Zur Klarstellung wird hier der Hinweis aufgenommen, daß in allen Baugebieten die Errichtung von Solaranlagen, also von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, an und auf Gebäuden sowie auf dem Grundstück zulässig ist.

Mit einem Verweis auf die Ökologische Durchführungsverordnung zur Bauordnung für das Saarland, die sich z.Z. im Aufstellungsverfahren befindet, wird die ökologische Ausrichtung der Planung unterstrichen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den Bau Wohngebäuden und Erschließungsanlagen geschaffen. Damit bereitet er einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, da für jede Art von baulicher Maßnahme Gelände in Anspruch genommen werden und in der Regel versiegelt werden muß, das bisher unversiegelt und mehr oder weniger naturnah genutzt war. Insbesondere sind Veränderungen für den Wasserhaushalt, auf das Kleinklima sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt zu beachten. Aber auch die Veränderung des Landschaftsbildes durch

3.520 m² Altgrasflur und Wegsäume
1.600 m² Ruderalfür
170 m² Landreitgrasflur
31.240 m² Ackerbrache
2.790 m² Wiese mittlerer Bewirtschaftungsintensität
26.990 m² Wiese mit intensiver Bewirtschaftung
6.860 m² Pferdekoppel/Weide
74.180 m² Ackerland

Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (s. Anhang) wurden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der betroffenen Landschaftspotentiale bewertet. Für den Arten- und Biotopschutz haben dabei eine hohe Bedeutung die ungenutzten und die extensiver genutzten Flächen, die sich aus den Obstwiesenbrachen, dem Gehölzbestand an der Schachtanlage, den Brombeergebüschen und dem Gehölzbewuchs an der Pferdekoppel zusammensetzen. Die restlichen Flächen spielen für den Arten- und Biotopschutz eine eher untergeordnete Rolle.

Die Empfindlichkeit des *Wasserhaushalts* gegenüber den geplanten Eingriffen wird als "mittel" eingestuft. Der *Boden* stellt generell ein zu schützendes Naturgut mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung dar. Die *Klimafunktion* des Gebietes wurde im Rahmen einer klimatologischen Studie für das Gemeindegebiet von Wadgassen (Eurolsense, 1994) untersucht. Zusammengefaßt werden die Freiflächen im Planbereich als "Gebiet mit sehr hoher klimatischer Ausgleichsfunktion" bezeichnet, "allerdings ohne einen für Lastflächen nachgewiesenen Einfluß. Tatsache ist, daß nach Realisierung einer Bebauung die derzeitige Klimafunktion als nächtliches Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiet eingeschränkt wird."

Das Landschaftsbild weist eine große Empfindlichkeit gegenüber weiteren Verlusten gliedernder und belebender Landschaftselemente auf. Für die Naherholung spielt die von der Planung betroffene Fläche eine untergeordnete Rolle.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden:

Vermeldung

- Wasserdurchlässige Befestigungen von Wege- und Platzflächen
- Freihaltung einer 30-60 m breiten Frischluftschneise im Süden des Plangebietes
- Empfehlung von Brauchwassernutzung

Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, so daß die zukünftig im Plangebiet anfallenden Abwassermengen ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Die Versorgung mit Energie sowie Telekommunikationseinrichtungen muß durch den Bau neuer Anlagen im Plangebiet sichergestellt werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 23 ha, die sich wie folgt auf die einzelnen Flächenarten aufteilen:

Gewerbegebiet	ca. 5,7 ha
Mischgebiet	ca. 1,4 ha
Sondergebiet	ca. 0,6 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,3 ha
Grünflächen	ca. 7,8 ha

8. REALISIERUNG

Zur Umsetzung der planerischen Konzeption ist eine Bodenordnung notwendig. Da die Planungsabsichten unter Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden, wird die Gemeinde Eigentümer der Flächen, deren jetzige Eigentümer die Grundstücke nicht selbst im Sinne der Planung nutzen möchten. Damit steht von den Eigentumsverhältnissen her einer Umsetzung der Planung nach erfolgtem Grunderwerb nichts im Wege.

Der Gemeinde obliegt die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie der gesamten Erschließungsmaßnahmen, sofern diese nicht von Versorgungsträgern durchgeführt werden.

17. Juli 1998

Wadgassen, den

Der Bürgermeister

