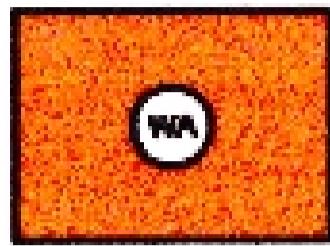


# **Legende**

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



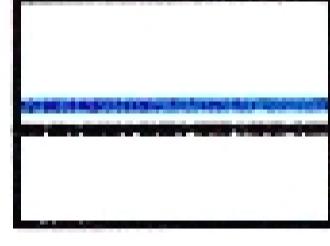
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## **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	roD oder	Dachform, Dachneigung

## **3. Baugrenzen, Bauweisen**

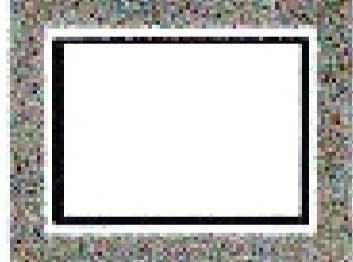


Baugrenze

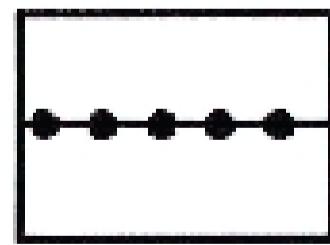
o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

## **4. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrrechten  
zu belastende Flächen

FD Flachdach

gD geneigtes Dach

# **Rechtsgrundlagen**

## Buna:

- Raumordnungsgesetz (ROG) In der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung 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 Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) 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 Herkunftsor 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:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**(§ 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 Abstandsfächen, 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 Hinterliegers 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.

**20. Feb. 2006**

Wadgassen, den .....



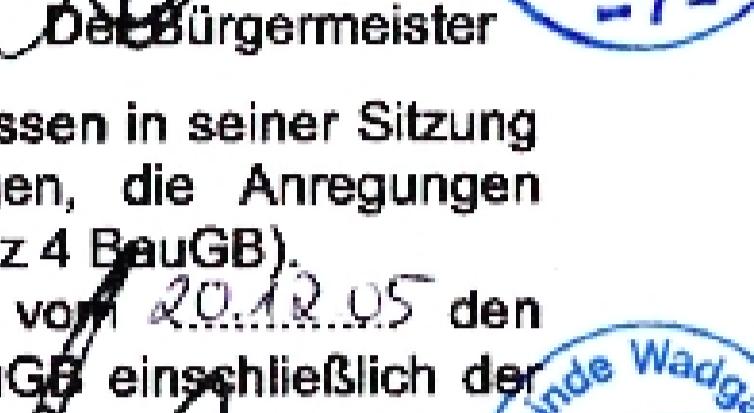
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 06.09.2005 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB).

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).

**20. Feb. 2006**

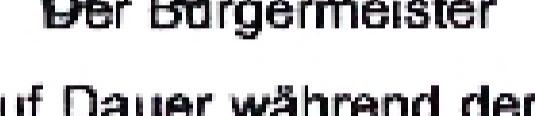
Wadgassen, den .....



Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Wadgassen in seiner Sitzung am 20.12.05 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 20.12.05 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feldstraße“ nach § 10 Abs.1 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wadgassen, den **20. Feb. 2006**.....



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

**20. Feb. 2006**

Wadgassen,.....

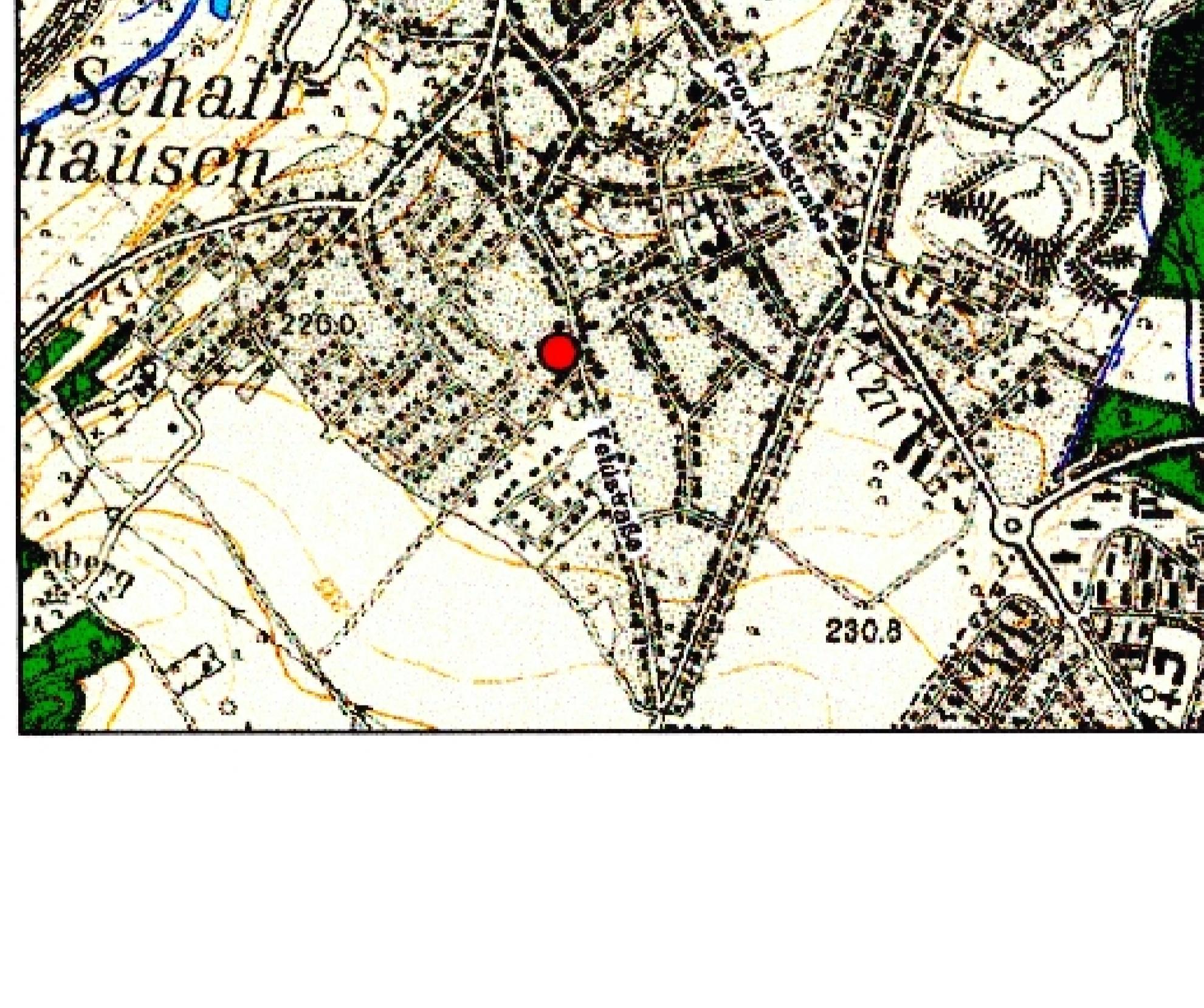


Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.06..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**23. Feb. 2006**

Wadgassen,.....



MASZSTAB  
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"**

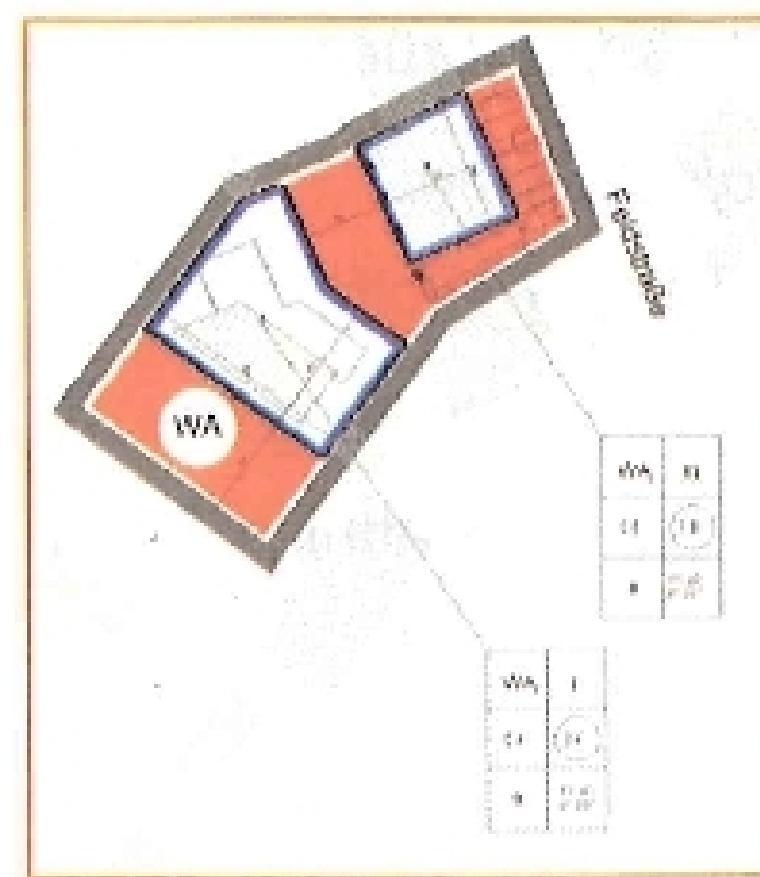
N



GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND  
INTERNATIONALE COOPERATION MBH  
66123 Saarbrücken, Am Hornburg 3  
Tel. 0681 / 38916-0 Fax: 0681 / 38916-50  
E-Mail: Info@jncoapa.com www.jncoapa.com

# BEGRÜNDUNG

Gemeinde Wadgassen;  
Gemeindebezirk Schaffhausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Feldstraße“

- Satzung-

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Feldstraße“

**Bearbeitet im Auftrag von**

Manfred Reinartz  
Wadgassen

*Verfahrensbetreuung:*

incopa GmbH  
Am Homburg 3  
66123 Saarbrücken

*Projektleitung:*

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

*Projektbearbeitung:*

Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

---

incopa GmbH  
Am Homburg 3  
66123 Saarbrücken  
Tel.: 0681 – 38 916 - 0  
Fax: 0681 – 38 916 - 50  
E-Mail: [info@incopa.com](mailto:info@incopa.com)  
Internet: [www.incopa.com](http://www.incopa.com)

**02.11.2005**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE ...</b>	<b>4</b>
<b>2. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANGABEN ZUM BESTAND .....</b>	<b>5</b>
3.1. Lage im Gemeindebezirk.....	5
3.2. Nutzung und Erschließung .....	6
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5. PLANINHALT .....</b>	<b>8</b>
5.1. Bauvorhaben .....	8
5.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen .....	8
<b>6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLEANS .....</b>	<b>10</b>
<b>7. REALISIERUNG / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....</b>	<b>11</b>

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE

Der Eigentümer des Anwesens Feldstraße 32 möchte die im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes bestehenden Garagen sowie die ehemalige Werkstatt beseitigen und an Stelle dessen ein Wohngebäude errichten und selbst nutzen.

Insbesondere das Brachfallen eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks löst einen gewissen Steuerungsbedarf durch die Gemeinde auch in Hinblick auf das weitere Wohnumfeld aus. Mit der Überplanung des für eine Bebauung mit einem Wohngebäude in „zweiter Reihe“ vorgesehenen Grundstücks kann diesem Steuerungsbedarf Rechnung getragen werden und gleichzeitig die städtebaulich motivierte Zielvorstellung einer verstärkten „Innenentwicklung“ weiter verfolgt werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden und somit die planungsrechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens im Rahmen des gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen geschaffen werden. Andere aus der Entwicklung des Bestandes mögliche unerwünschte städtebaulichen Entwicklungen können somit ausgeschlossen werden. Da es sich um ein bereits klar definiertes Vorhaben handelt, bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich in geordnete Bahnen gelenkt werden, indem insbesondere gewährleistet werden soll, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

Auf Antrag von Herrn Manfred Reinartz als Vorhabenträger hat der Rat der Gemeinde Wadgassen in seiner Sitzung am 09.11.2004 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feldstraße“ nach § 12 BauGB zugestimmt. In gleicher Sitzung wurde dafür der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein einzelnes Grundstück handelt und da durch dessen Aufstellung im bisherigen Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Bei dem geplanten Wohngebäude handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete) vor.

Aufgrund der eingeschränkten Betroffenheit der Öffentlichkeit durch dieses Vorhaben wird gemäß § 13 Abs.2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und nach § 4 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Gemäß § 13 Abs.3 BauGB ist auch die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Auf Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 4 Abs.2 an der Planung beteiligt und in Anwendung des § 3 Abs.2 BauGB der Plan zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt.

Aus diesen Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplans, der Plan wurde lediglich durch einige klarstellende Hinweise ergänzt. Die dem Plan zu Grunde liegende aktuellen Rechtsgrundlagen sind auf der Planzeichnung eingetragen.

### 3. ANGABEN ZUM BESTAND

#### 3.1. Lage im Gemeindebezirk

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Wadgassen, Gemeindebezirk Schaffhausen an der Feldstraße und umfasst das Anwesen Feldstraße 32 mit einer Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. In ca. 0,9 km Straßenentfernung kann die überörtlich verbindende Provinzialstraße erreicht werden, über die wiederum Anschluss an die Autobahn A620 Saarbrücken-Luxemburg besteht.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

### 3.2. Nutzung und Erschließung

Das zu überplanende Grundstück grenzt unmittelbar an die Feldstraße an und ist an der Feldstraße mit einem dreigeschossigen, ursprünglich mit Flachdach versehenen Gebäude bebaut. In diesem Gebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Büronutzung und in den Obergeschossen sind Wohnungen beherbergt. Auf das Flachdach wurde zu einem späteren Zeitpunkt nachträglich ein flach geneigtes Walmdach aufgebaut.

Im rückwärtigen Bereich des zu überplanenden Geländes befindet sich ein mittlerweile leerstehendes, ehemals als Werkstatt genutztes Gebäude sowie drei Garagen. Die Freiflächen um die Gebäude sind vollständig versiegelt und werden z.Z. als Parkplatz bzw. Garagenzufahrt genutzt.



Abbildung 2: derzeitiger Grundstücksbestand

Die bauliche Umgebung des zu überplanenden Areals entspricht von ihrem Charakter her einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Baustruktur ist durch in offener Bauweise errichtete, in der Regel ein- bis zweigeschossige, überwiegend mit geneigten Dächern versehene Häuser geprägt. Die Gebäude werden mit wenigen Ausnahmen zu Wohnzwecken genutzt.



Abbildung 3: umgebende Nutzung des Plangebiets

Das Grundstück des Plangebiets befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Aufgrund der Größe des Plangebiets bzw. des geringen Ausmaßes der vorgesehenen neuen Nutzung werden durch das Vorhaben keine landesplanerischen Belange berührt.

Nach § 8 Abs.2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs.2 bis 4 BauGB beide Planungen in Einklang miteinander gebracht werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die Darstellung des weiteren Umfelds ist Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche.

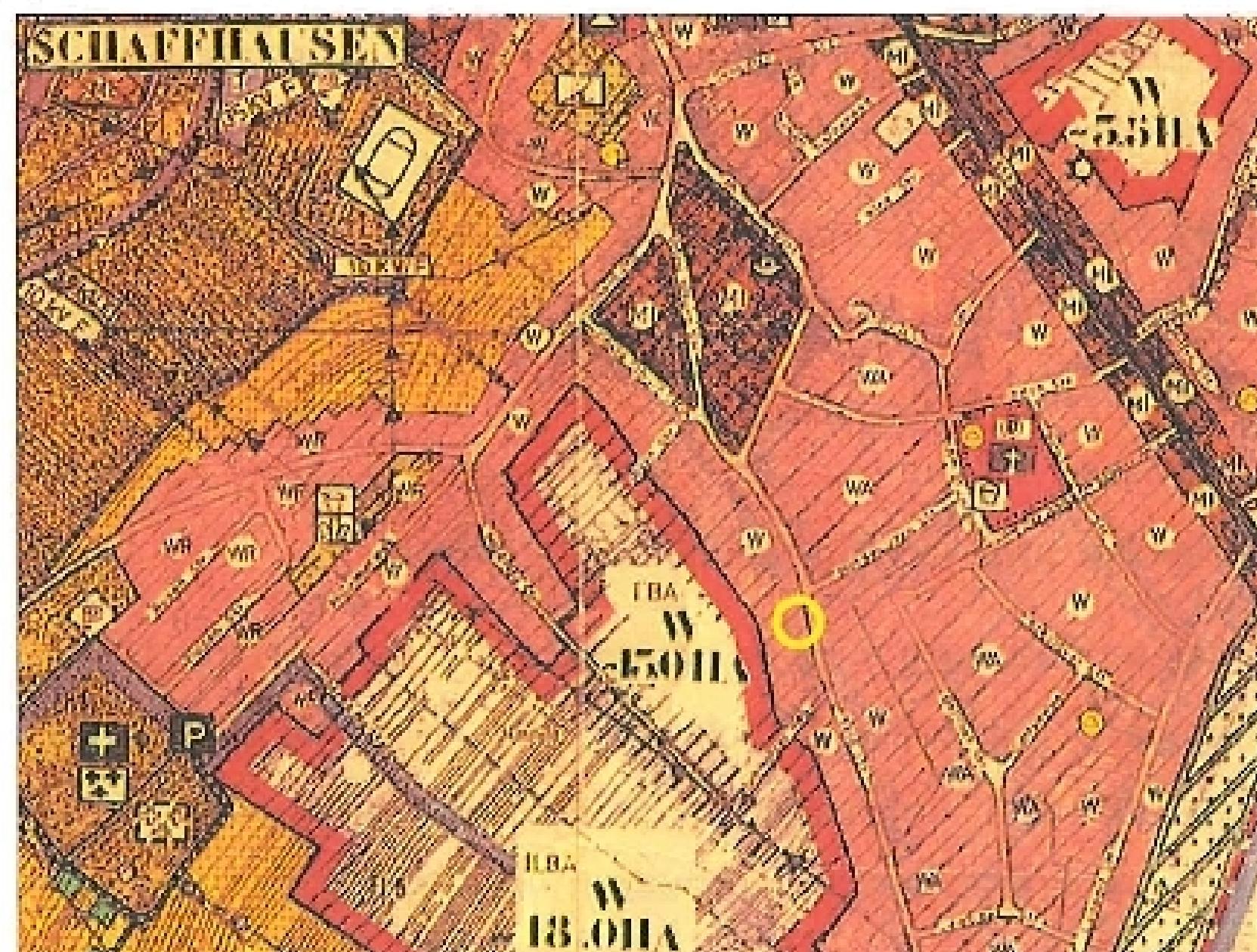


Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen (gelber Kreis)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der sich an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO orientiert, ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wadgassen entwickelt.

## 5. PLANINHALT

### 5.1. Bauvorhaben

Seitens des Vorhabensträgers ist geplant, ein eingeschossiges Wohnhaus mit Garage im rückwärtigen Bereich des Anwesens Feldstraße 32 zu errichten. Das bereits bestehende Gebäude an der Feldstraße soll in der bisherigen Nutzung weitergeführt werden.

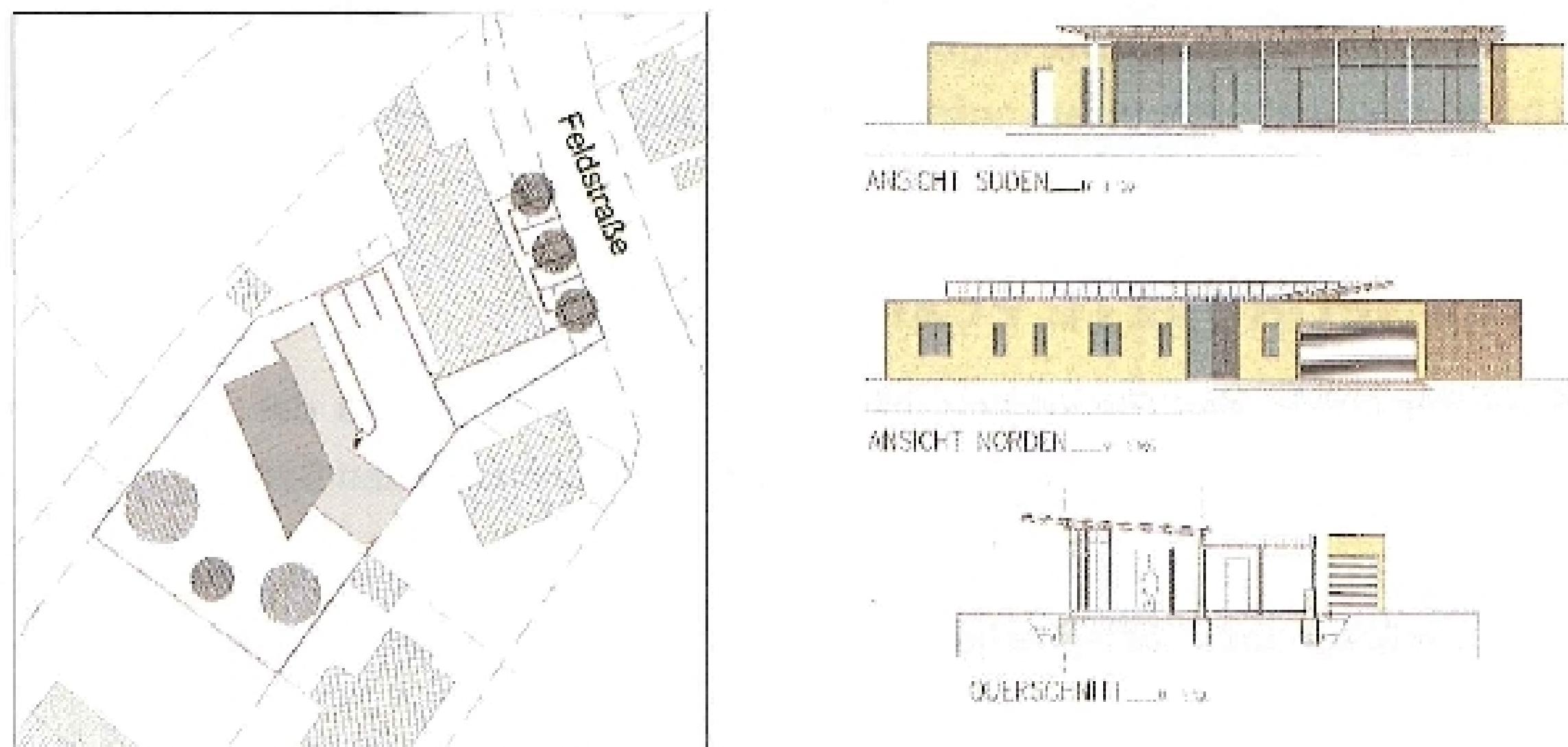


Abbildung 5: Lageplan, Ansichten und Schnitt des geplanten Wohnhauses

Die Zufahrt zum Gebäude soll von der Feldstraße aus am bestehenden Gebäude vorbeiführen. Ver- und Entsorgung des Neubaues sind durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze ohne großen Aufwand sicherzustellen.

Die Freifläche zwischen Neubau und Bestand soll als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzt werden. Die Fläche südlich des Neubaues soll vollständig entsiegelt und als Garten angelegt werden.

### 5.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den umgebenden Nutzungen und deren Schutzwürdigkeiten. Entsprechend dem konkreten Neubauvorhaben wird das Baugebiet in Anwendung von § 1 Abs.4 Nr.1 BauGB gegliedert, so dass im in der Planzeichnung mit WA<sub>2</sub> bezeichneten Teilbaugebiet nur Wohngebäude zulässig sind, im mit WA<sub>1</sub> bezeichneten Teilgebiet gelten

die Vorgaben des § 4 BauNVO bzgl. der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen.

Alle Nebenanlagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, um weitere Bodenversiegelungen zu minimieren und zusammenhängende Freiflächen zu erhalten.

Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt ebenfalls eine Teilung des allgemeinen Wohngebiets in zwei Baugrundstücke. Auf Grund dieser Teilung überschreiten die festgesetzten Werte für Grundflächen- und Geschossflächenzahl in dem in der Planzeichnung mit WA<sub>1</sub> bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 17 Abs.1 BauNVO geltenden Obergrenzen. Dies ist erforderlich, um das bereits bestehende Gebäude im Bestand zu sichern. Unter Einbeziehung des gesamten Grundstücks und im Zusammenhang mit den Festsetzungen für den hinteren Wohngebietsteil werden auch bei Überschreitung dieser Obergrenzen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Da das bereits bestehende Gebäude an der Feldstraße drei **Vollgeschosse** aufweist, der Neubau jedoch nur eingeschossig konzipiert ist, wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend festgesetzt.

Ansonsten liegen die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der in der BauNVO bezeichneten Obergrenzen und orientieren sich am Umfang des geplanten Neubauvorhabens.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im Plangebiet keine Notwendigkeit.

Als **Bauweise** ist für den in der Planzeichnung mit WA<sub>1</sub> bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine „abweichende“ – abweichend von Regelbauweisen „offen“ oder „geschlossen“ - Bauweise bestimmt. Das bestehende Gebäude darf einseitig an der Grundstücksgrenze angebaut werden.

Als Bauweise für den in der Planzeichnung mit WA<sub>2</sub> bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist die „offene“ Bauweise bestimmt. Der geplante Neubau soll mit seitlichem Grenzabstand, die vorgesehene Garage jedoch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Zulässigkeit von **Stellplätzen und Garagen** wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, die von Stellplätzen zusätzlich auf die Bereiche vor den geplanten Gebäuden ausgeweitet. Dadurch soll die Freihaltung des hinteren Grundstücksteils sichergestellt werden.

Die für die Zufahrt zum neu geplanten Gebäude erforderliche Fläche ist mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten des Eigentümers des Neubaus zu belasten, um die Erschließung des Neubaus öffentlich rechtlich abzusichern. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten.

Für die **Ver- und Entsorgung** des geplanten Gebäudes ist der Anschluss an bestehende Leitungen und Kanäle (Mischwasserkanal in der Feldstraße) vorgesehen. Die Versickerung des auf den Dachflächen des Neubaues anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück wird empfohlen, ebenso die Regenwassersammlung in einer Zisterne zur Regenwasserbewirtschaftung. Von einer verbindlichen Festsetzung einer Versickerung wird aufgrund der im Detail variierenden Bodenverhältnisse sowie der damit verbundenen Einschränkung der Nutzbarkeit der verhältnismäßig kleinen Freifläche abgesehen. Die Möglichkeit der Ableitung des Regenwassers in ein oberirdisches Gewässer scheidet auf Grund der Lage des geplanten Gebäudes aus. Da in der näheren Umgebung keine Anschlussmöglichkeit an einen bestehenden Regenwasserkanal besteht, steht es wirtschaftlich außer Verhältnis eine eigene Regenwasserleitung zu verlegen. In der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen ist weiterhin die Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser durch die Entsiegelung weiter Teile des Grundstücks. Zur Entlastung der Entsorgung

Wie oben bereits erwähnt, soll die Fläche südlich des Neubaues vollständig entsiegelt und als Garten angelegt werden. Empfohlen wird bei der Festsetzung einer maximalen Dachneigung bis 25° die Begrünung der Dachflächen. Dadurch kann weiterer Retentionsraum geschaffen werden, die Verdunstung gefördert und durch Bepflanzung eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagener Luftschadstoffe erreicht werden.

## 6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPANS

Wie oben bereits ausgeführt, erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Daher wird auch gemäß § 13 Abs.3 BauGB von einer Umweltprüfung des Bebauungsplans abgesehen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist weiterhin kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Wie oben bereits dargelegt und in Abbildung 2 dargestellt, ist zur Zeit das gesamte innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Gelände versiegelt. Bei Verwirklichung des geplanten Neubaues wird der Umfang der versiegelten Flächen deutlich reduziert und der Grünanteil entsprechend erhöht. Es ist vorgesehen, einen etwa 430 m<sup>2</sup> großen Teil des Grundstücks zu entsiegeln und zukünftig als Garten oder sonstige Freifläche zu gestalten und zu nutzen. Damit er-

gibt sich nach der Realisierung der Planungsabsichten eine gegenüber dem heutigen Zustand in Bezug auf Natur und Landschaft eine wesentlich verbesserte Situation.

Ein Großteil des Bodens kann wieder natürliche Funktionen übernehmen. Anfallende Regenwässer können zum großen Teil wieder direkt im Boden versickern und so dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Darüber hinaus stellt die Wohnnutzung in Bezug auf eine mögliche Immissionsbelastung der umliegenden Bebauung eine Verbesserung gegenüber der ehemals vorhandenen Werkstattnutzung dar.

Die geplante Gebäudenutzung wie auch die Kubatur des neuen Gebäudes fügen sich in die umgebende Nutzungs- und Gebäudestruktur ein. Im Zusammenhang mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung des Ortsbilds in diesem Bereich erzielt.

Die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert, dass ohne Auswirkungen ein weiteres Grundstück angeschlossen werden kann.

Lediglich während der Bauphase ist zeitweise mit Lärm- und gegebenenfalls Staubemissionen zu rechnen.

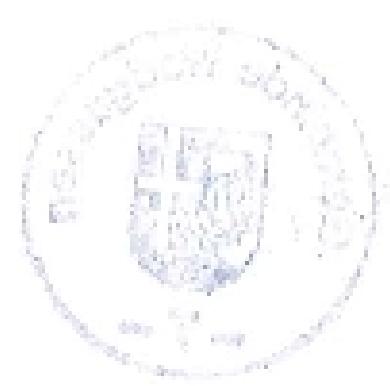
## 7. REALISIERUNG / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Realisierung der Planungsabsichten einschließlich der eventuell noch erforderlichen Herstellung von Erschließungsanlagen (Hausanschlüsse für den Neubau) obliegt dem Vorhabenträger.

Zwischen der Gemeinde Wadgassen und dem Vorhabenträger wurde am 17.12.2004 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der unter anderem Regelungen über die zeitliche Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen enthält.

Wadgassen, den ..... 20. Feb. 2006





1875 APR 20

