

SCHNITT A - A

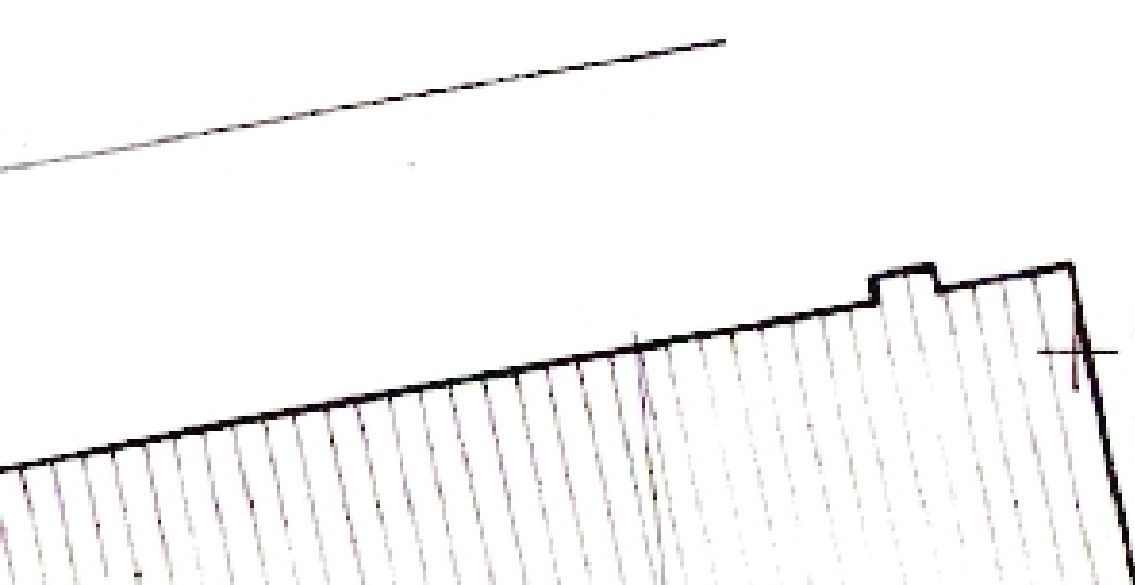
▽ FH = 206.0 m ü. NN.

II DL

I EKZ

192.70 m ü NN ▽

▽ TH = 198.0 m ü. NN.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum
(§ 11 BauNVO)

VK = 3200m² Verkaufsfläche

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

GF = 4500m² Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO)

FH

Firsthöhe
(§ 18 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

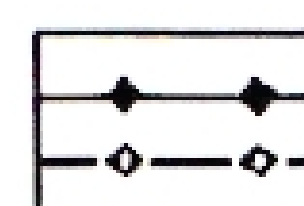


Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Einfahrtbereich
(§ 9 (1) 4 BauGB)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER- LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



bestehende 10 kV Freileitung



bestehendes 10 kV Kabel



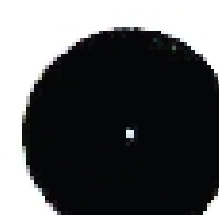
bestehende Trafostation

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

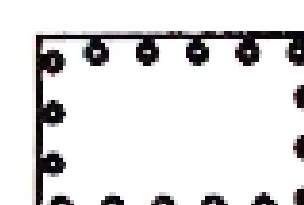


Grünflächen (privat)
(§ 9 (1) 15 BauGB)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



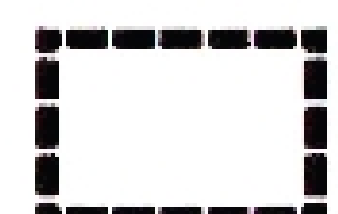
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
(§ 9 (7) BauGB)

FD/GD

Flachdach, geneigtes Dach



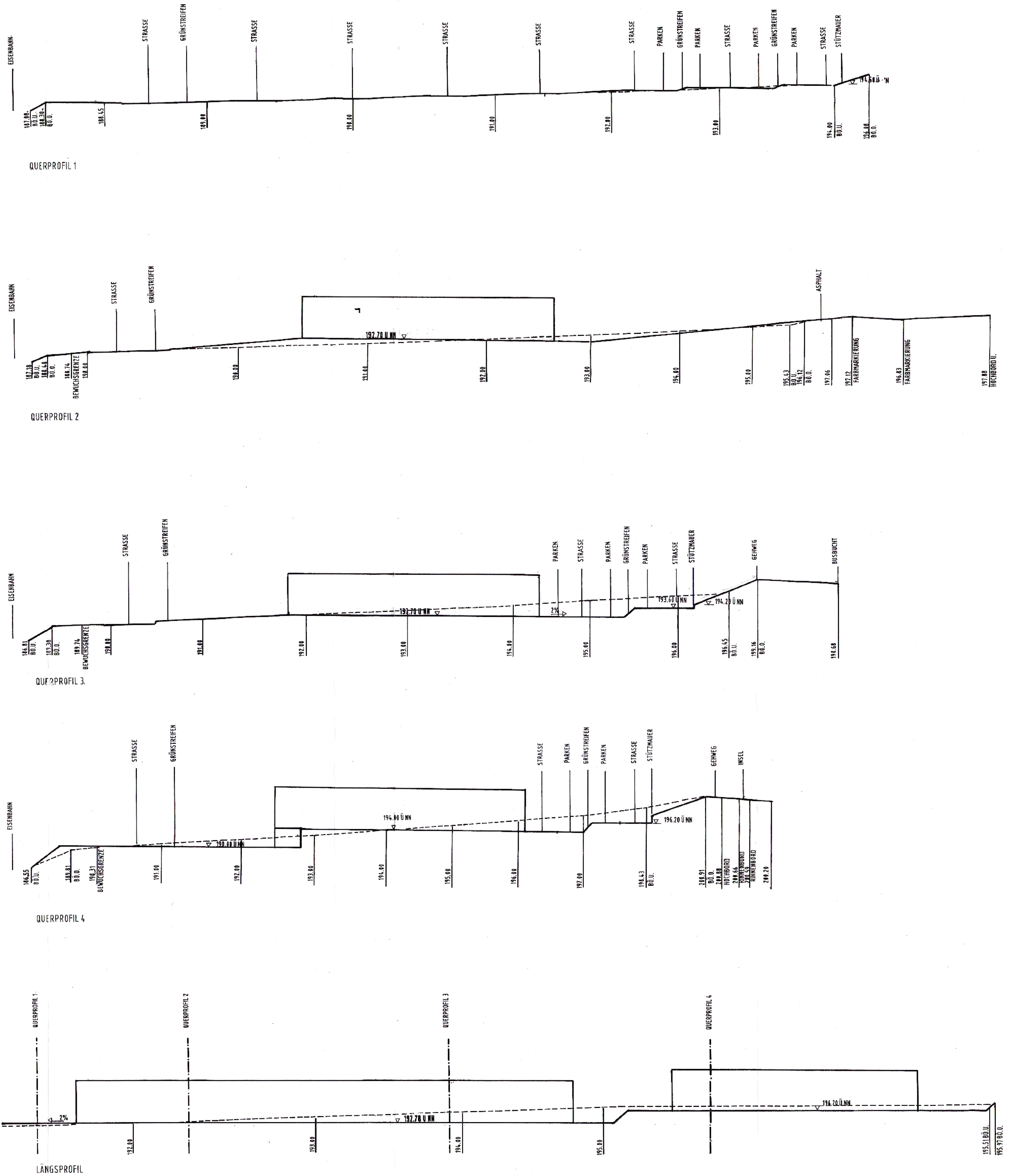
Vermaßung in Metern

9. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl/ Geschoßfläche/ Verkaufsfläche
Firsthöhe/Traufhöhe	Dachform

GELÄNDEPROFILE

(OHNE MASSTAB)



TEIL B: TEXTTEIL

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Gesetze und Rechtsvorschriften 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)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1996 (Amtsblatt Nr.23, S. 477)
- 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 Wohnbauland (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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtigt S. 482)

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 8 BauNVO: Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet nur zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- gemäß § 11 BauNVO: Sonstiges Sondergebiet,
hier: Sondergebiet für Einkaufszentrum

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 4.500 m², davon maximal 3.200 m² Verkaufsfläche.

Von den 3.200 m² Verkaufsfläche dürfen von Einzelhandelsbetrieben aus dem Bereich Lebensmittel (einschließlich Getränkehandel) maximal 1.200 m² Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden;

- Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit dem Einkaufen üblicherweise in Verbindung steht;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Räume für freie Berufe;
- Diskotheken;

Nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Gewerbegebiet und im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung:

1. der Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) siehe Plan
2. der Geschossflächenzahl (im GE_E) bzw. der Größe der Geschossfläche (im SO_{EKZ})
Die maximal zulässige Gesamt-Geschossfläche im Sondergebiet für Einkaufszentrum wird auf 5500 m² festgesetzt. Hiervon sind maximal 4500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan
3. die Zahl der Vollgeschosse für Teilbereiche des Sondergebietes (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan
4. der maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) siehe Plan
Die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen werden in Meter über Normal Null festgesetzt..

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes für Einkaufszentrum sind Stellplätze auf den speziell dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führungen der vorhandenen Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Hinweis: Die erforderlichen Abstände zu den Leitungen und sonstige Schutzvorkehrungen sind gemäß den einschlägigen Bestimmungen bei zukünftigen Bau und Pflanzmaßnahmen zu beachten und Planungen mit den Versorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

**1.5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als private Grünflächen bestimmt.

Der Grünstreifen entlang der Planstraße kann bei Bedarf an den in der Planzeichnung festgelegten Einfahrtbereichen zur Schaffung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

**1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die der benachbarten Wohnbebauung zugewandten Seiten der Gebäude nur in dem für den jeweiligen Nutzungszweck unbedingt notwendigen Mindestumfang mit Wandöffnungen zu versehen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Gebäude so zu konzipieren, dass sie die in ihrem Inneren entstehenden Emissionen so weit dämmen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung entstehen.

**1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den für die Anlage von Stellplätzen festgesetzten Flächen ist pro 6 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die sich aufgrund der Topographie ergebenden Böschungen sind vollflächig mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten, artentypisch zu pflegen und weiterzuentwickeln oder alternativ mit einer einreihigen Strauchpflanzung aus standortgerechten Arten zu bepflanzen und die Restflächen mit einer Wiesenmischung einzusäen. Diese Flächen dürfen maximal 5x im Jahr gemäht werden.

Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist abgesehen von den festgesetzten Baumpflanzungen flächendeckend eine Unterpflanzung mit Sträuchern und Stauden vorzunehmen.

In der Grünfläche mit zu erhaltender Baumheckenreihe entlang der Bahnlinie ist der Bereich, der nur mit Brombeersträuchern bewachsen ist, mit Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu ergänzen.

Für Anpflanzungen kommen insbesondere die Arten der nachstehend aufgeführten Gehölzliste in Betracht:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weißbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Waldhasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Cytisus scorpiarius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Efeu (*Hedera helix*), Walnuß (*Juglans regia*), Waldheckenkirche (*Lonicera periclymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*),

Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uvacrispa*), Kriechende Rose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Silberweide (*Salix alba*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Zwergholunder (*Sambucus elubus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Feldulme (*Ulmus minor*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

**1.9 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

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

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

**2.1 Gestaltung der Dächer
(§ 93 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 25° auszuführen.

**2.2 Gestaltung der Stellplatzflächen
(§ 93 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze so anzuordnen, dass von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen für die benachbarte Wohnbebauung ausgehen können.

**2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 93 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen der Grundstücksoberfläche sind nur zulässig, soweit dies für die bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke unbedingt notwendig ist und zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölze nicht gefährdet werden.

**2.4 Werbeanlagen
(§ 93 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

Anlagen der Außenwerbung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in den Erdgeschosszonen der Gebäude und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig:

- bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
- bei aufdringlicher Wirkung, wie durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort und Art der Anbringung.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Anlagen der Außenwerbung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 11.06.1991 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nachtweide" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 19.09.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Planoffenlegung in der Zeit vom 23.09.1991 bis einschließlich 25.10.1991 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 04.02.1992 die Annahme und öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 03.07.1992 am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.07.1992 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.07.1992 bis einschließlich 21.08.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Wadgassen, den 20. Juli 2000



Der Bürgermeister
(Braun)

Der auf Grund der im Rahmen der 1. Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen überarbeitete Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.02.2000 angenommen und die nochmalige öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplans unter Anwendung der Vorschriften von § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) und darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans geltend gemacht werden können (§ 3 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 25.04.2000 am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erneut beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB) und gleichzeitig über die nochmalige öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz BauGB).

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 11.05.2000 bis einschließlich 26.05.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Wadgassen, den 20. Juli 2000



Der Bürgermeister
(Braun)

Die zur 2. Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 12.12.2000 diese Änderung des Bebauungsplans nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wadgassen, den 20. Juli 2000



Der Bürgermeister
(Braun)

Die Änderung des Bebauungsplans "Nachtweide" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Wadgassen, den 20. Juli 2000



Der Bürgermeister
(Braun)

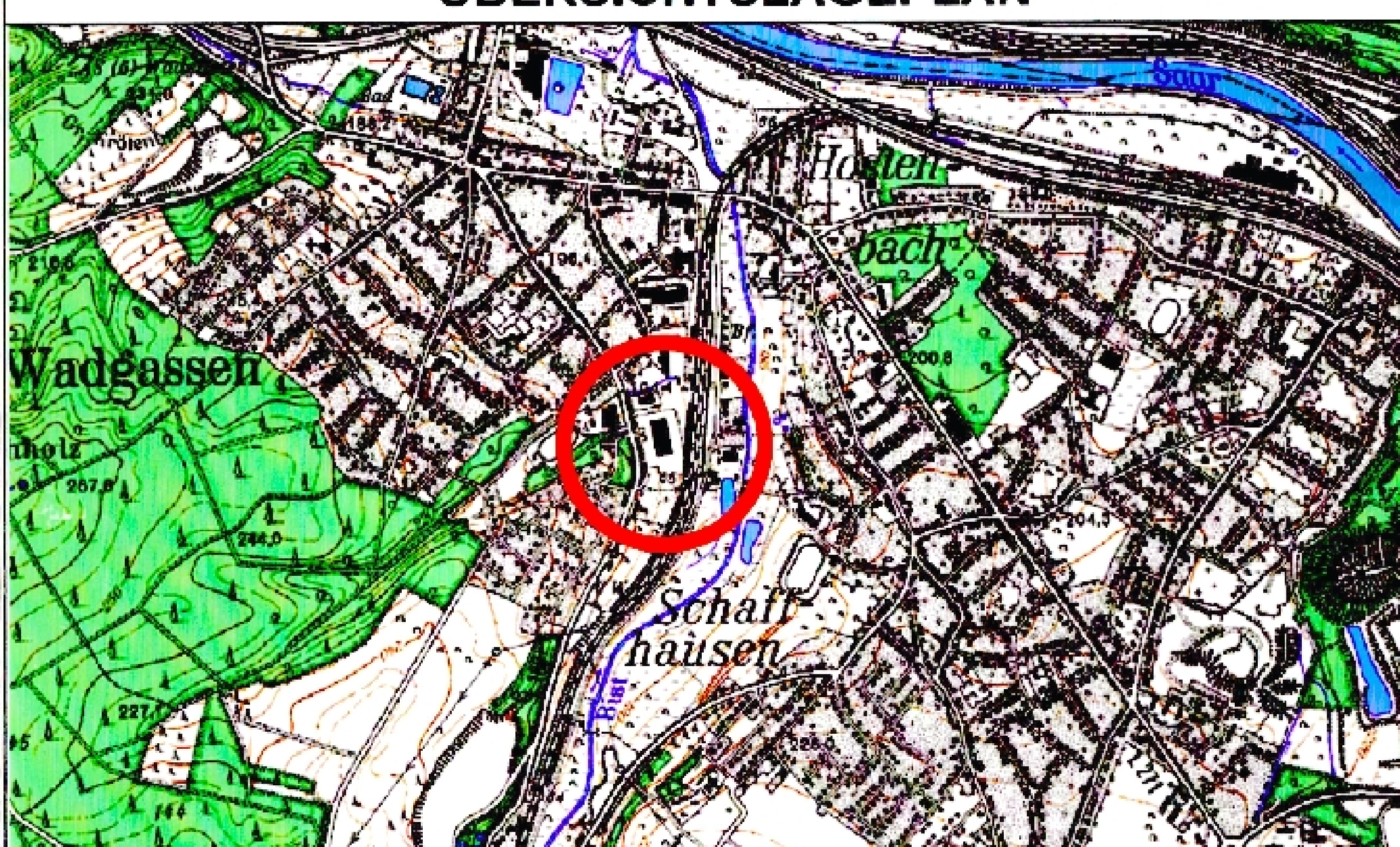
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 20.07.2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs.3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wadgassen, den 20. Juli 2000



Der Bürgermeister
(Braun)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



(c) copyright der TK 25.000: Saarland: Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

ohne Maßstab

PLAN - NR.:

18057/1103

DATUM

25.07.2000

PROJ.-NR.

1093

BEARBEITUNG

BEC/ZIM/ASC

PLANGRÖSSE

200 x 80 cm²

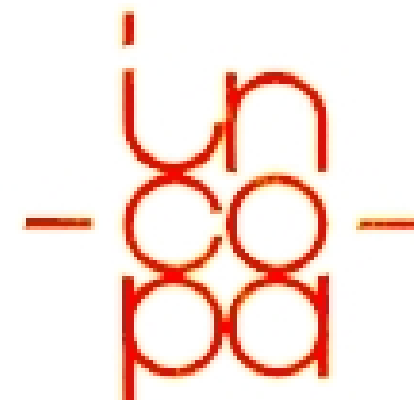
MASZTAB

1:500

GEMEINDE WADGASSEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"NACHTWEIDE"

SATZUNG



GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND
INTERNATIONALE COOPERATION MBH
66123 Saarbrücken, Am Homburg 3
Tel. 0681 / 38916-0 Fax: 0681 / 38916-50
E-Mail: info@incopa.com http://www.incopa.com