

# 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und BauNVO)

## 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1/8 und 1/6, Flur 1, Gemarkung Wadgassen.  
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften und Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt  
durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

der Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

## 1.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16, 18 BauNVO)

Siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe

Das Wohnhaus wird mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 mtr. und einer  
maximalen Firsthöhe von 9,00 mtr. errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe  
der baulichen Anlage die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens.

## 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m § 22 BauNVO)

Siehe Plan hier: Offene Bauweise

## 1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Siehe Plan hier: Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von  
Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 mtr.) kann gestattet werden.

## 1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien,  
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig.

## 1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung fest gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf  
denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, zulässig.

Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein  
mind. 5,00m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfäche einzuhalten ist.

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

## 2. HINWEISE

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

## 3. Pflanzliste

1. siehe Anlage Pflanzliste

## 4. GESETZESGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 30158)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 & PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlament und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10.Mai 2007 (BGBl. I S. 666)  
Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.Dezember 2008 (BGBl.IIS. 2986)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23.Okttober 2007 (BGBl. I S. 2470)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz & BBodSchG) vom 17.März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)  
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)  
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezemder.2008 (BGBl. IS. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28.März.2009 (BGBl. I S. 643)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12.Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506) (zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393) und anderer Rechtvorschriften vom 16.Mai 2007, (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)  
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1647 vom 14.Mai 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1346)  
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05.April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.Okttober.2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S.3)  
Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28.06.06 (Amtsblatt des Saarlandes S. 511), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 i.V. m. Art. 2 des Gesetzes Nr.1678 zu sechsten Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 11.März.2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)  
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 de Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19.Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498) , zuletzt geändert durch Art 45 6 zur Anpassung des saarländischen Landesrechts an das LebenspartnerschaftsG des Bundes vom 19.November.2008 (Amtsblatt des Saarlandes S.1930)  
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs-und Bauberufsrechts vom 18.Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21.November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)  
Saarländisches Nachbarschaftsgesetz vom 28.Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822)  
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-  
Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20.März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 die Einleitung des 1. Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen am Saarlouiser Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist durch Veröffentlichung in der Wadgasser Rundschau vom 19.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs 1).

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



2. Den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgebeteiligung gem. Paragraph 3 Abs.1 BauGB Gelegenheit gegeben Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



3. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 12.05.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.09 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.09 bis 31.08.2009 gemäß Paragraph 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



4. Die Träger der öffentlichen Belange erhielten gemäß Paragraph 4 Abs.1-3 BauGB am 30.07.2009 mit einer anschließenden Frist bis 31.08.2009 Gelegenheit Anregungen und Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung vorzubringen. Die eingeborenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung eingearbeitet.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



5. Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Paragraph 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2009 abschließend beschlossen.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Textteil ( Teil B ) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs 4 BauGB.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



7. Die Satzung ist am -4 Feb. 2010 gemäß Paragraph 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden und kann im Technischen Rathaus der Gemeinde Wadgassen eingesehen werden.

Mit der Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen am Saarlouiser Weg" rechtswirksam.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



## 8. BEGLAUBIGUNGSVERMERK:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift ( Lichtpause ) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Wohnen am Saarlouiser Weg " mit der Urschrift übereinstimmt.

Wadgassen, den -4 Feb. 2010

  
Der Bürgermeister



## 9. VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK:

<b>ENTWURF PLANUNG AUSFÜHRUNG</b>  <b>BAUVORHABEN</b>	<b>DIPLING. HEIMER MONZEL ARCHITEKT</b>    SPRENGER STR. 30 66265 HEUSWEILER TEL: 06806/13201 FAX: 06806/13202  HMONZEL@ARCHITEKT-MONZEL.de
---	---

<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN GEMEINDE WADGASSEN</b>	<b>SAARLOUISER WEG WADGASSEN</b>	
<b>PLAN</b>		<b>MASZST.</b>
<b>SATZUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN WOHNEN AM SAARLOUISER WEG</b>		<b>1:500</b>
<b>GEZ.</b>	<b>DATUM</b>	<b>GEPR.</b>
P.SCH.	15.12.2009	.
<b>BLATTGR.</b>		<b>BLATT NR.</b>
		01

# **GEMEINDE WADGASSEN**

---



## **AUFSTELLUNG EINES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

### **WOHNEN AM SAARLOUISER WEG**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
GEMEINDE WADGASSEN  
LINDENSTRASSE 114  
66787 WADGASSEN

#### **INVESTOR:**

VITO ROMANO  
ZUM SITTERS 13  
66787 WADGASSEN  
TEL 06834/47175  
FAX 06834/49632

#### **PLANER:**

ARCHITEKTURBÜRO  
HEINER MONZEL  
SPRENGERSTRASSE 30  
66265 HEUSWEILER  
TEL 06806/13201  
FAX 06806/13202



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Saarlouiser Weg“ Gemeinde Wadgassen**

## **Begründung**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung Planungsziel**

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-plans ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Abrundung der vorhandenen Bebauung am Ende einer Sackgasse sowie die Verbesserung der Verkehrssituation durch erstmalige Herstellung eines öffentlichen Wendehammers.  
Insbesondere soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, um eine geordnete Bebauung für die Grundstücke zu gewährleisten.  
Der vorhabenbezogene B-plan wirkt sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung günstig aus.

### **2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wadgassen wird das Plangebiet als Gartenlandfläche und teils Schießstand dargestellt, aber so nicht genutzt. Die tatsächliche Nutzung als Ausflugslokal ist bereits aufgegeben. Das Lokal soll abgerissen werden und eine geordnete Bauflucht als Abrundung durch die Neuerrichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.  
Der FNP wird im Parallelverfahren geändert, mit dem Inhalt, die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche als Wohnbaufläche darzustellen  
Das Verfahren wurde eingeleitet durch Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2008. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Zusammenhang mit der Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zeitraum vom 27.03.2009 – 09.04.2009.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Wadgassen, Gemarkung Wadgassen, die Flurstücke 1/8 und 1/6, Flur 1.

Die Abgrenzung verläuft:

- im Norden entlang eines Waldgrundstückes
- im Süden bilden die bebauten Grundstücke des Saarlouiser Weges eine Abgrenzung
- im Westen bildet ein bereits bebautes Grundstück die Grenze
- im Osten entlang an einem Waldgrundstück
- 

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus den Planzeichnungen M 1/500.

### **4 Erschließung**

#### **Verkehrserschließung**

Das Baugebiet ist durch den Saarlouiser Weg bereits erschlossen.  
Ein öffentlicher Wendehammer wird auf dem Flurstück 1/8 neu angelegt.  
Eine Änderung der Verkehrserschließung ist nicht notwendig.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsanlagen ist innerhalb des Saarlouiser Weges vorhanden.

Medienleitungen -Wasser, Strom und Telekommunikationsanlagen- verlaufen zum Teil innerhalb angrenzender Flurstücke.

##### **- Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Die Grundleitung liegt innerhalb des Saarlouiser Weges

##### **- Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Die Hydranten liegen innerhalb des Saarlouiser Weges

##### **- Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität ist mit einer Leitung innerhalb des Saarlouiser Weges gewährleistet.

##### **- Telekommunikationsanlagen**

Dem Planbereich angrenzend liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom AG.

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen.

##### **- Abwasserkanal**

Der öffentlichen Abwasserkanal, Mischkanalisation, liegt innerhalb des Saarlouiser Weges. Ein schadloser Abfluss über die vorhandene Kanalisation ist gewährleistet. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wadgassen ist zu beachten.

## **5 Städtebauliche Planungs-/Entwurfskonzept**

Es sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung für Wohnbebauung geschaffen werden.

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften und Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

#### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

der Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

der Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut sind.  
mitzurechnen.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16, 18 BauNVO)

Siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe

Das Wohnhaus wird mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 mtr. und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 mtr. errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens.

**Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m § 22 BauNVO)

Siehe Plan hier: Offene Bauweise

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Siehe Plan hier: Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 mtr.) kann gestattet werden.

**Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig.

**Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, zulässig.

Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 mtr. tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

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

In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen auf max. 2 festgesetzt.

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Saarlouiser Weg. Dieser wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein öffentlicher Wendehammer wird auf dem Flurstück 1/8 als öffentliche Verkehrsfläche neu angelegt.

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

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen.

Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vorzugsweise aus der beigefügten Pflanzliste)

Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder der örtlichen Kanalisation zuzuführen oder flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

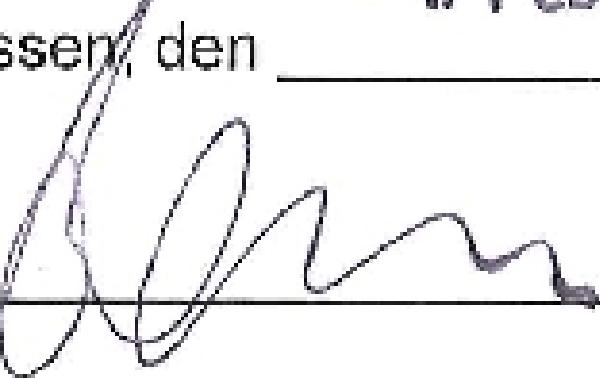
## 6 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bereits zum heutigen Zeitpunkt faktisch zu rund 60% baulich genutzt und versiegelt. Besonders hochwertige oder durch Landschaftspflege geschützte Biotope oder Flächen sind nicht vorhanden. Es wird durch die Änderung keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgen.

## 7 Auswirkungen der Planung

Mit der Umwandlung einer Gartenlandfläche und teils Schießstand in eine Fläche für Wohnen werden die Voraussetzungen geschaffen, die derzeit ungenutzten aber bereits versiegelten Flächen in diesem Bereich einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Den Belangen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hierdurch Rechnung getragen.

Der Standort ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Er liegt an einer Wohnstraße. Diese ist ausreichend dimensioniert, um das durch die Entstehung der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Wadgassen, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
  
- 4. Feb. 2010

