

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



REINES WOHNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

WH 6,10 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: WANDHÖHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)



BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)



OFFENE BAUWEISE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

HIER: FIRSTRICHTUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR GARAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

WR
2 WO

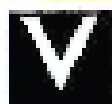
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

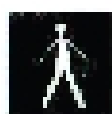


VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

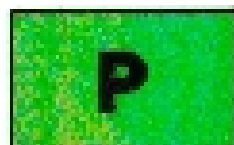
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH



FUSS- UND RADWEGE



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

M

MASSNAHMEN



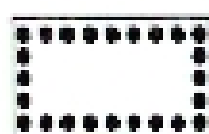
MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



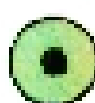
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)



ERHALTUNG VON EINZELGEHÖLZEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)



FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND / VORSCHLAG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR

siehe Plan,
Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind "Wohngebäude" allgemein zulässig.

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nicht zulässig

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
hier: maximale Wandhöhe 6,10 m, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Wandhöhe wird an der straßenseitigen Gebäudemitte ermittelt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen, die die südlich, südwestlich und westlich liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, ausnahmsweise mit Gebäudeteilen, deren Oberfläche zu mehr als 50 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf der dafür festgesetzten Fläche, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Die Breiten der für Carports, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 6,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Planungsgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO - Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche. Die Breite der Erschließungsstraße A wird mit 6,0 m vermaßt. Die Fahrbahnbreite für die untergeordneten Erschließungsstraßen B, C und D wird auf 4,5 m festgesetzt. Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 3,0 m vermaßt. Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination zu entflechten, d.h. Schmutzwasser (häusliches Abwasser und das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser) sowie unbelastetes Niederschlagswasser (das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser und Drainagewasser) sind in zwei getrennten Systemen zu erfassen und abzuleiten (Trennsystem). Schmutzwasser wird in einem Rohrsystem direkt dem Mischwasserkanal im Bereich der Straße "Zur Kapellerheck" zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser wird separat erfaßt und dezentral auf den privaten Grundstücken versickert.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan:

Anpflanzungen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen. Die Gehölze im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sind entsprechend den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengittersteine, unverfugtes Pflaster im Sandbett oder breitfugiges Naturstein- oder Betonpflaster) auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 21 LBO ist das auf dem Grundstück von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und Entnahme zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

12. GEH- UND FAHRRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen zum Zwecke von Pflegemaßnahmen wird die dargestellte Fläche zugunsten der Gemeinde Wadgassen mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Die Fläche wird mit einer Breite von 3,0 m vermaßt.

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obstbaumhochstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Zudem sind die privaten Grundstücke mindestens entlang einer Grundstücksgrenze mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen aus Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m aus der Pflanzliste anzulegen.
- Die privaten Grünflächen entlang des östlich gelegenen Fuß-/ Radweges sind komplett mit Feldgehölzen im Raster von 1,50 m x 1,50 m aus der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 30 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist alle 20 qm Wandfläche mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rank-

Bäume aus dem Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden.

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Stieleiche	Traubeneiche
Rotbuche	Hainbuche
Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Bergulme
Sommerlinde	Winterlinde
Hängebirke	Salweide
Roßkastanie	Walnuß
Kirsche	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Himbeere	Traubenkirsche
Hasel	Vogelkirsche
Hundsrose	Weißdorn
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100 cm H., 2xv., Stammumfang 10-12 cm

14. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Damit wird ihr dauerhafter Bestand gesichert. Gem. § 178 BauGB kann der zukünftige Eigentümer verpflichtet werden, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.
- Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen im südlichen Planungsgebiet sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Die am südöstlichen Gebietsrand entlang des Fußweges/ Pflanzstreifens festgesetzten Einzelgehölze (Ebereschen/ Sorbus aucuparia) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM, DACHNEIGUNG

- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
- Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist. Die Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung richtet sich im einzelnen nach den technischen Erfordernissen.
- Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbild der Gebäude müssen Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen. Die jeweiligen Hausgruppen müssen eine durchlaufende Trauf- und Firsthöhe besitzen.

FASSADE

- Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden. Geschlossene Fassadenflächen mit mehr als 30 qm sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Fassadengestaltung - d.h. die Fenster- und Türformate sowie Fassadengliederung, -oberfläche und -farbgebung - ist aufeinander abzustimmen.

EINFRIEDUNGEN

Die private Grundstücksfläche zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen. Der Hofraum bzw. der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 8. Juli 1998 (Amtsblatt d. Saarlandes 1998, S. 721);
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538);
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482);
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695);
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306);
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498);
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER

Zur Förderung der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.

BODENDENKMÄLER

Aufgrund von Bodendenkmalfunden (Siedlungsreste) aus römischer Zeit ca. 250 m nordöstlich des Planungsgebietes muß angenommen werden, daß sich auch im Planungsgebiet Bodendenkmäler befinden. Bauherren und ausführende Firmen sind hierauf hinzuweisen. Das Saarländische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

REGENWASSERENTFLECHUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.

EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

[GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973]

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

DRAINAGEWASSERABLEITUNG

Bei der Drainagewasserableitung ist darauf zu achten, daß Hausdrainagen nicht im Grundwasser liegen. Falls die Hausdrainagen im Grundwasser liegen sollten, wird der Bau einer "weißen Wanne" vorgeschrieben. Anfallendes Drainwasser sollte nicht der Schmutzkanalisation zugeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Firma Extra-Haus GmbH, hat mit Schreiben vom 30.10.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 19.01.1999 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 25.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wadgassen, den ____ Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom 31.05.1999 bis einschließlich 04.06.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 27.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 04.05.1999 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs 1 und 2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 22.07.1999 bis einschließlich 23.08.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.05.1999 um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 28.09.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30.09.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 28.09.1999 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der dazugehörigen Satzung.

Wadgassen, den ____ Der Bürgermeister

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Wadgassen, den Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kappellerheck", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

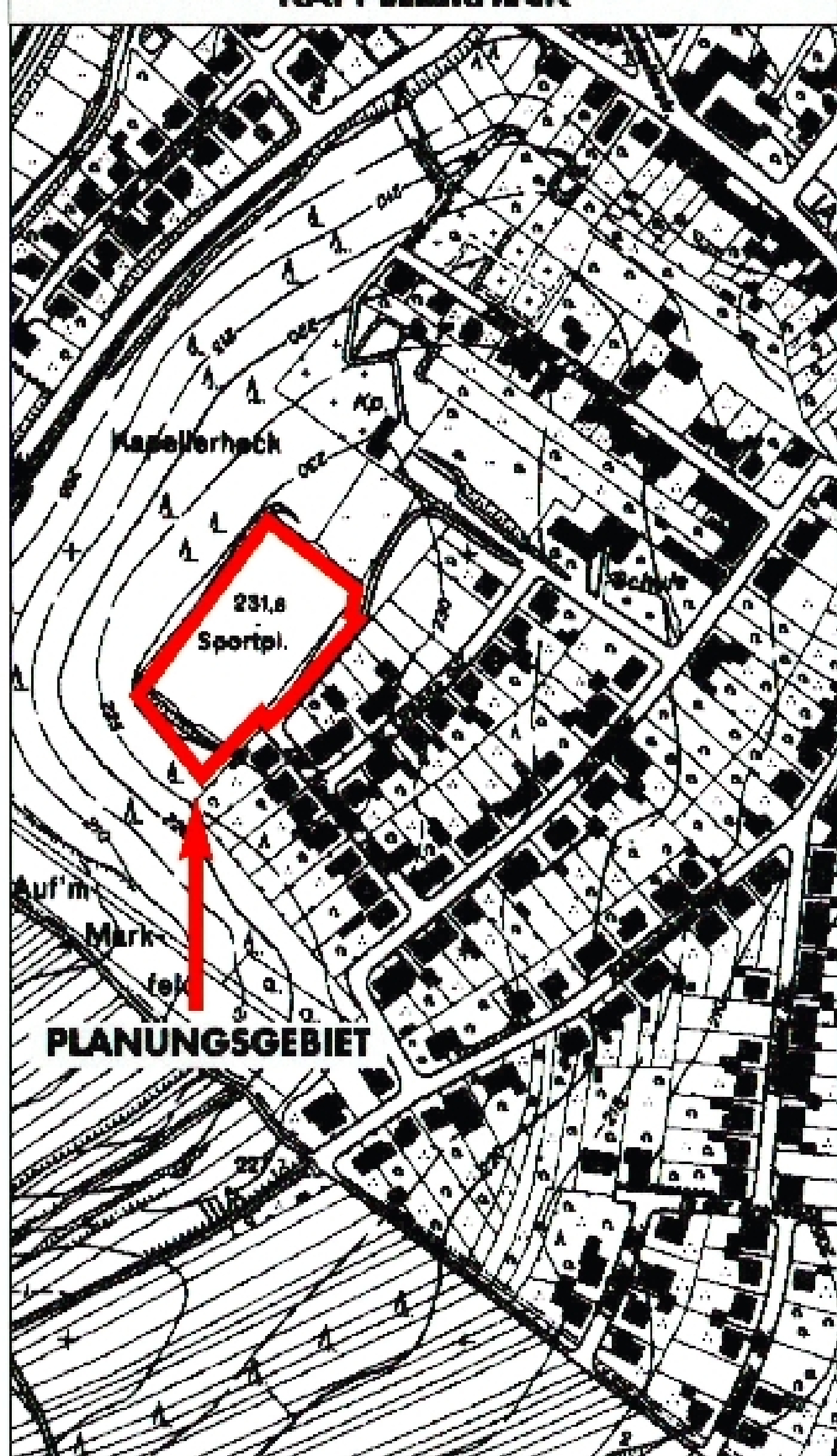
Wadgassen, den ____ Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"KAPPELLERHECK"

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER FIRMA EXTRA-HAUS GMBH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "KAPPELLERHECK"



- ▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER FIRMA EXTRA-HAUS GMBH

- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN-
BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN
BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. ULRICH GROSS

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-GEOGR. SIMONE EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

- ▲ SEPTEMBER 1999 (STAND: SATZUNG)

- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER



M = 1 : 500 (im Original)
Verkl. DIN A 3 ohne Mst.

0 5

25

50



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 -

WOHNGEBIET "KAPPELLERHECK"



▲
ZEITGEMÄSSES WOHNEN

▲
AM

▲
ORTSRAND

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"KAPPELLERHECK"
IM ORTSTEIL WERBELN DER GEMEINDE WADGASSEN**

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER FA. EXTRA-HAUS GMBH

STAND: SEPTEMBER 1999
(SATZUNG)

 **ARGUS PLAN**

WOHNGEBIET „KAPPELLERHECK“

ZEITGEMÄSSES • WOHNEN • AM • ORTSRAND

▲ **VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN-
UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„KAPPELLERHECK“
IM ORTSTEIL WERBELN
DER GEMEINDE WADGASSEN**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER FA. EXTRA-HAUS GMBH

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN-
BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. ULRICH GROSS

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-GEOGR. SIMONE EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ SEPTEMBER 1999 (STAND: SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER

INHALT

Vorbemerkungen	1
Gesetzliche Grundlagen	3
Verfahrensvermerke	3
Lage im Raum	4
Verkehrsanbindung	4
Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	5
Topographie/ Naturraum/ Geologie	6
Naturgüter	6
Vorgaben der übergeordneten Planungen	10
Städtebauliche Konzeption	10
Bauflächen	11
Verkehrsanlagen	16
Ver- und Entsorgung	17
Grün- und Landschaftsplanung, Ökologie	18
Geh- und Fahrrecht	21
Gestaltung	21
Hinweise	22
Bodenordnung und Grundbesitz	23
Kosten und Wirtschaftlichkeit	23
Abwägung	23
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	23
Fazit	28

Anlagen

Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten
Bestandsplan Biotoptypen
Bilanzierung Bestand - Neuplanung
Satzung über den Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan

VORBEMERKUNGEN

Die Firma Extra-Haus GmbH, Rehlingen-Siersburg, beabsichtigt die Realisierung von ca. 14 Wohngebäuden im Anschluß an die bestehende Bebauung "Zur Kapellerheck" im Bereich des ehemaligen Sport- bzw. Ballspielplatzes im Wadgasser Ortsteil Werbeln.

Die Zulässigkeit des Vorhabens soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden, der im Gegensatz zum "normalen" Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers abgestimmt werden kann. Dieser wird aus folgenden städtebaurechtlichen Gründen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich:

- das Vorhaben liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und kann daher nicht gem. § 30 BauGB zugelassen werden,
- das Vorhaben liegt aufgrund der Siedlungsrandlage des Planungsgebietes und der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Außenbereich und kann damit nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden,
- das Vorhaben fällt auch nicht unter den Katalog der im Außenbereich gem. § 35 BauGB privilegierten Vorhaben.

Mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die ARGUS PLAN - Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen - beauftragt.

▲ DECKUNG DES BEDARFS AN WOHNBAUFLÄCHEN

Die Gemeinde Wadgassen beabsichtigt mit der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Werbeln

- die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteils sowie
- die Schaffung von Wohnraum zur teilweisen Deckung des im Gemeindegebiet bestehenden allgemeinen Wohnraumbedarfs.

▲ BEGRÜNDUNG DES PLANUNGSBEDARFS

Der Landesentwicklungsplan Siedlung des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr (in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Oktober 1997; Amtsbl. S. 1316) prognostiziert für das Gemeindegebiet Wadgassen einen Wohnungsbedarf von 500 bis 620 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2005. Diese Wohneinheitenzielwerte werden entsprechend dem "System der Zentralen Orte" auf das Gemeindegebiet Wadgassen verteilt. Demnach entfallen 230 bis 260 Wohneinheiten auf den als Unterzentrum ausgewiesenen zentralen Ortsteil Wadgassen selbst, während ca. 270 bis 360 Wohneinheiten für den Nahbereich, zu dem auch der Ortsteil Werbeln zählt, ermittelt wurden.

Entsprechend der zum Stand März 1998 aktualisierten Baulückenkartierung sind in der Gemeinde Wadgassen gerundet 188 anrechenbare Baulücken festgestellt, die ebenso wie die Zahl der Baufertigstellungen von 165 Wohneinheiten (01. Januar 1995 bis 31. Dezember 1997) vom genannten Wohneinheitenbedarf für die gesamte Gemeinde abzuziehen sind. Bis zum Jahr 2005 ergibt sich somit für die gesamte Gemeinde Wadgassen ein Bedarf von max. 267 Wohneinheiten. Für die im Nahbereich gelegenen Ortsteile, zu denen auch Werbeln zählt, errechnet sich bei 150 anrechenbaren Baulücken und 118 Baufertigstellungen im gleichen Zeitraum ein maximaler Bedarf von 92 Wohneinheiten bis zum Jahr 2005.

Durch die geplante Realisierung von etwa 14 Wohnbaugrundstücken im Planungsgebiet "Kappellerheck" im Ortsteil Werbeln kann die dem Verdichtungsraum zugeordnete Gemeinde Wadgassen die Deckung zumindest eines Teils des Wohnraumbedarfs erreichen. Dadurch können die Bevölkerungszahlen langfristig stabilisiert und die Bevölkerungsstruktur diversifiziert werden. Überdies trägt die Realisierung zur Verbesserung der örtlichen Wohnungssituation bei und stellt die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicher.

▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Folgende Gründe sprechen für die Realisierung der Planung am vorgesehenen Standort:

SINNVOLLE ORTSABRUNDUNG

Das am westlichen Rand der bebauten Ortslage gelegene Planungsgebiet überplant den bisher als Ballspielplatz genutzten Bereich im Sinne einer Revitalisierung bereits anthropogen überformter Flächen und ergänzt den vorhandenen Siedlungsbereich an der Straße "Zur Kapellerheck" und "St.-Oranna-Straße". Damit verdichtet die Neuplanung die Siedlungsstruktur im Bereich der benachbart vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ergänzt so den Siedlungskörper im Sinne des Prinzips "Siedlungsstruktur der kurzen Wege". Einer weiteren Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen außerhalb des bereits überplanten Siedlungskörpers wird dadurch entgegengewirkt. Insofern handelt es sich bei dem Planungsgebiet auch aufgrund der Vornutzung um eine nach Flächenqualität, städtebaulichen und ökologischen Kriterien gut für eine Bebauung geeignete Fläche mit hoher Realisierungspriorität.

GERINGE ENTFERNUNG ZUM ZENTRALEN ORT WADGASSEN

Das Planungsgebiet "Kappellerheck" liegt etwa 4 km vom Ortszentrum Wadgassen mit den wichtigsten Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen entfernt und ist damit als "Wohnflächenenergänzungsstandort" in relativer Nähe zum Hauptort angesiedelt, auf den sich das Planungsgebiet orientiert. Insofern stellt das Planungsgebiet einen aus städtebaulich-funktionaler Sicht vergleichsweise günstigen Alternativstandort für eine Wohnbebauung im Gemeindegebiet Wadgassen dar. Darüber hinaus stehen im Ortsteil Werbeln selbst in kurzer Entfernung geeignete Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (z.B. Bäckerei in der St.-Oranna-Straße) sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. St.-Oranna-Schule) zur Verfügung.

GERINGER ERSCHLIESSUNGSAUFWAND

Die äußere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße "Zur Kapellerheck". Der Anschluß an das innerörtliche Verkehrsnetz ist somit bereits vorhanden. Daher muß lediglich die interne Erschließung des Planungsgebietes neu geplant und hergestellt werden.

Auch der technische Erschließungsaufwand an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Bereich "Kappellerheck" vergleichsweise gering, da das Pla-

nungsgebiet im Osten von bestehender Bebauung begrenzt wird. Anschlußpunkte für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für die Abwasserentsorgung sind im Bereich der Straße "Zur Kapellerheck" bereits vorhanden. Aufgrund der geplanten Regenwasserentflechtung ist allerdings zunächst mit einer aufwendigeren Abwasserentsorgung zu rechnen, die sich allerdings mittelfristig amortisiert.

HOHE WOHNQUALITÄT

An das Planungsgebiet grenzen keine störenden Nutzungen an, da die Umgebung im wesentlichen von reinen Wohnnutzungen sowie waldähnlichen Gehölzflächen geprägt ist. Somit kann in attraktiver Ortsrandlage eine hohe Wohnruhe sichergestellt werden, die einen wichtigen Aspekt für die Wohnqualität des Gebietes darstellt.

KEINE INANSPRUCHNAHME ÖKOLOGISCH WERTVOLLER STRUKTUREN

Aufgrund der ehemaligen und derzeitigen Nutzung als teilversiegelter Ballspielplatz weist das Planungsgebiet keine ökologisch wertvollen Strukturen auf und nimmt daher auch keine besonderen ökologischen Funktionen wahr. Die Gehölzbestände liegen innerhalb der als Grünbereich geplanten Teilflächen und werden insofern in die Grünordnungsplanung integriert. Insofern erfolgt durch die Planung keine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Strukturen.

▲ GRUNDSÄTZE DER PLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Kappellerheck" ist an die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze gebunden. Dementsprechend wird für das Planungsgebiet angestrebt:

- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung durch Berücksichtigung des Immissionsschutzes;
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen;
- die Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Grundstücken unterschiedlicher Größenordnungen;

- die Fortentwicklung des Ortsteiles Werbeln durch Realisierung eines umweltgerechten Wohnstandorts in dörflichem Ambiente als sinnvolle Ortsabrandung;
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Planung und Realisierung einer hochwertigen Stadtgestalt und eines landschaftsbildsensiblen Grünordnungskonzeptes;
- die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch Rücksichtnahme auf die Standortgegebenheiten und Umsetzung einer ökologisch wirksamen Grünordnungskonzeption.

▲ **INTEGRIERTE UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND GRUNDSÄTZE**

Entsprechend § 1a BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137) ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kappellerheck" an die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und Grundsätze gebunden. Dementsprechend sind die Belange

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Integration der Grünordnung sowie
- Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft

als Entwurfsbestandteile in die Bebauungsplanung integriert und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

▲ **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WADGASSEN**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Kappellerheck" wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur gleichnamigen Flächennutzungsplanänderung der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wadgassen vom 22. Mai 1990 aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung "Kappellerheck" stellt für das Planungsgebiet eine geplante Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

In der Begründung werden gem. § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Kappellerheck" dargestellt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG)
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz.

Eine ausführliche Darstellung der gesetzlichen Grundlagen erfolgt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung mit Textteil/ Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte gemäß den folgenden Verfahrensschritten:

- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens:
- Aufstellungsbeschluß: 19.01.1999
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 25.03.1999
- ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 27.05.1999
- frühzeitigen Bürgerbeteiligung: vom 31.05.1999 bis einschließlich 04.06.1999
- Billigung des Entwurfs, Beschluß über die öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der TÖB sowie der Nachbargemeinden 04.05.1999

- ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: _____
- Öffentliche Auslegung:
vom 22.07.1999 bis einschließlich 23.08.1999
- Anschreiben TÖB und Nachbargemeinden 28.05.1999
- Frist bis einschließlich: 22.07.1999
- Prüfung der Anregungen: 28.09.1999
- Mitteilung Abwägungsergebnis: _____
- Satzungsbeschluß: 28.09.1999
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: _____

Eine ausführliche Darstellung der Verfahrensvermerke erfolgt im Textteil/ Teil B der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

LAGE IM RAUM

Das ca. 0,85 ha große Planungsgebiet schließt sich westlich an die Bebauung "Zur Kapellerheck" / "St.-Oranna-Straße" an und liegt im Bereich des ehemaligen Sport- bzw. Ballspielplatzes. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind nebenstehendem Übersichtsplan zu entnehmen.

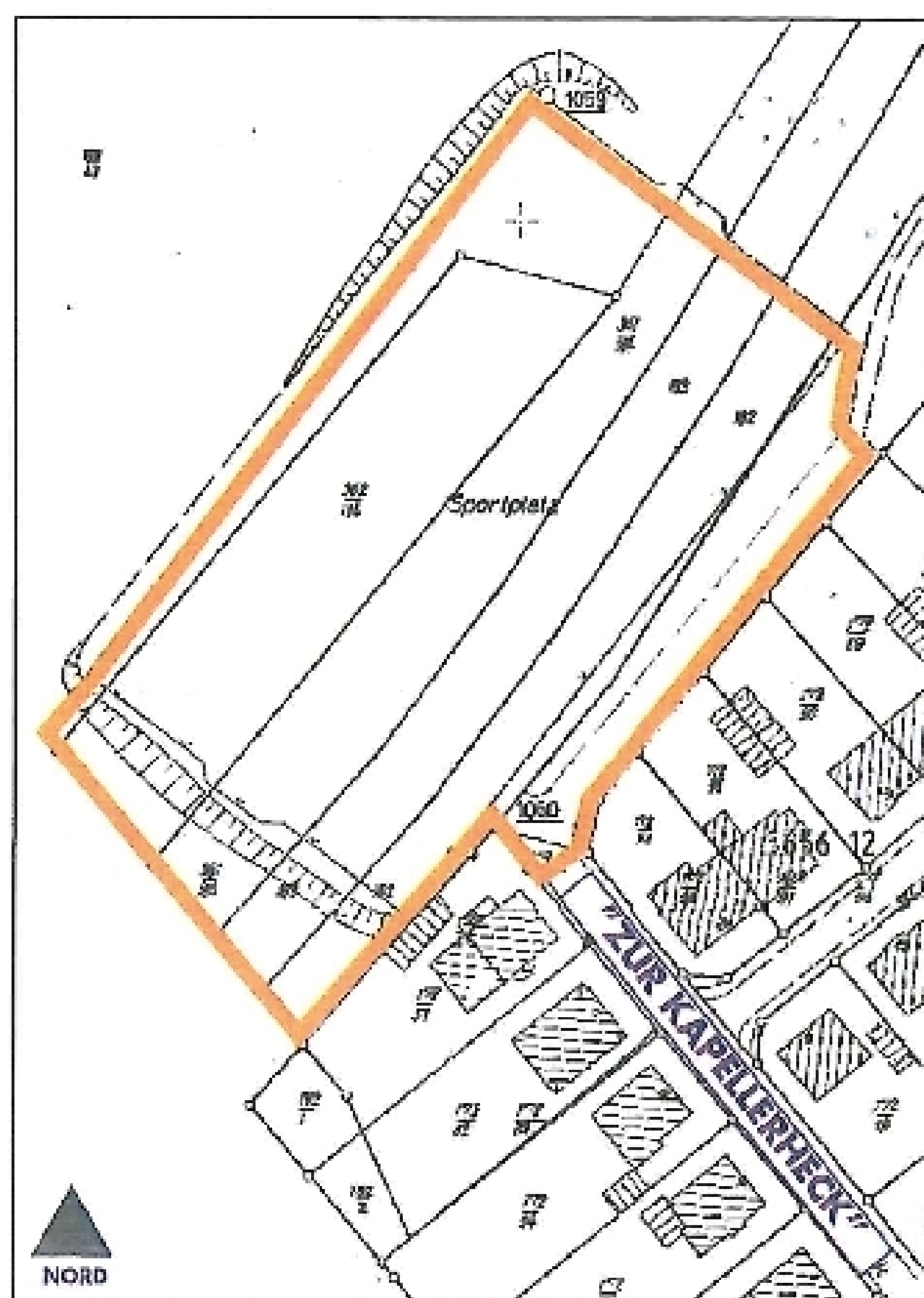
VERKEHRSANBINDUNG

▲ EINBINDUNG IN DAS STRASSENNETZ

Das Planungsgebiet ist über die Gemeindestraße "Zur Kapellerheck" sowie über den "Hardtweg" und den "Kohlenbauerweg" an die Landstraße 280 ("Ludweiler Straße") angebunden. Die L.L.O. 280 stellt die Hauptverbindung zu den Landstraßen L.L.O. 165 und 168 dar, die ihrerseits die Verbindung des Planungsgebietes mit dem Unterzentrum Wadgassen, den Mittelzentren Völklingen und Saarlouis sowie dem Oberzentrum Saarbrücken gewährleisten. In einer Entfernung bis ca. 6 km können die Autobahnanschlüsse Wadgassen und Völklingen-Geislautern (A 620/ Saarbrücken - Luxemburg) erreicht werden. Damit ist das Planungsgebiet gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden.



LAGE IM RAUM



GELTUNGSBEREICH

▲ ÖPNV-ANSCHLUSS

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der "Ludweiler Straße"/L.I.O. 280 im Bereich der Kirche und liegt mit ca. 600 m in noch zumutbarer Fußgängerentfernung. Von hier aus verkehren mit den Linien 6315 und 5 des Gemeinschaftsverkehrs Bisttal, einem Zusammenschluß der Regionalbus Saar-Westpfalz GmbH (RSW), der Kreis-Verkehrsbetriebe Saarlouis AG (KVS) und der Stadtwerke Völklingen - Verkehrsbetriebe (SWV), Busse zu den Unterzentren Wadgassen und Überherrn sowie zu den Mittelzentren Völklingen und Saarlouis sowie über Umsteigemöglichkeiten in Wehrden (Linien 6316 und 6317) zum Oberzentrum Saarbrücken.

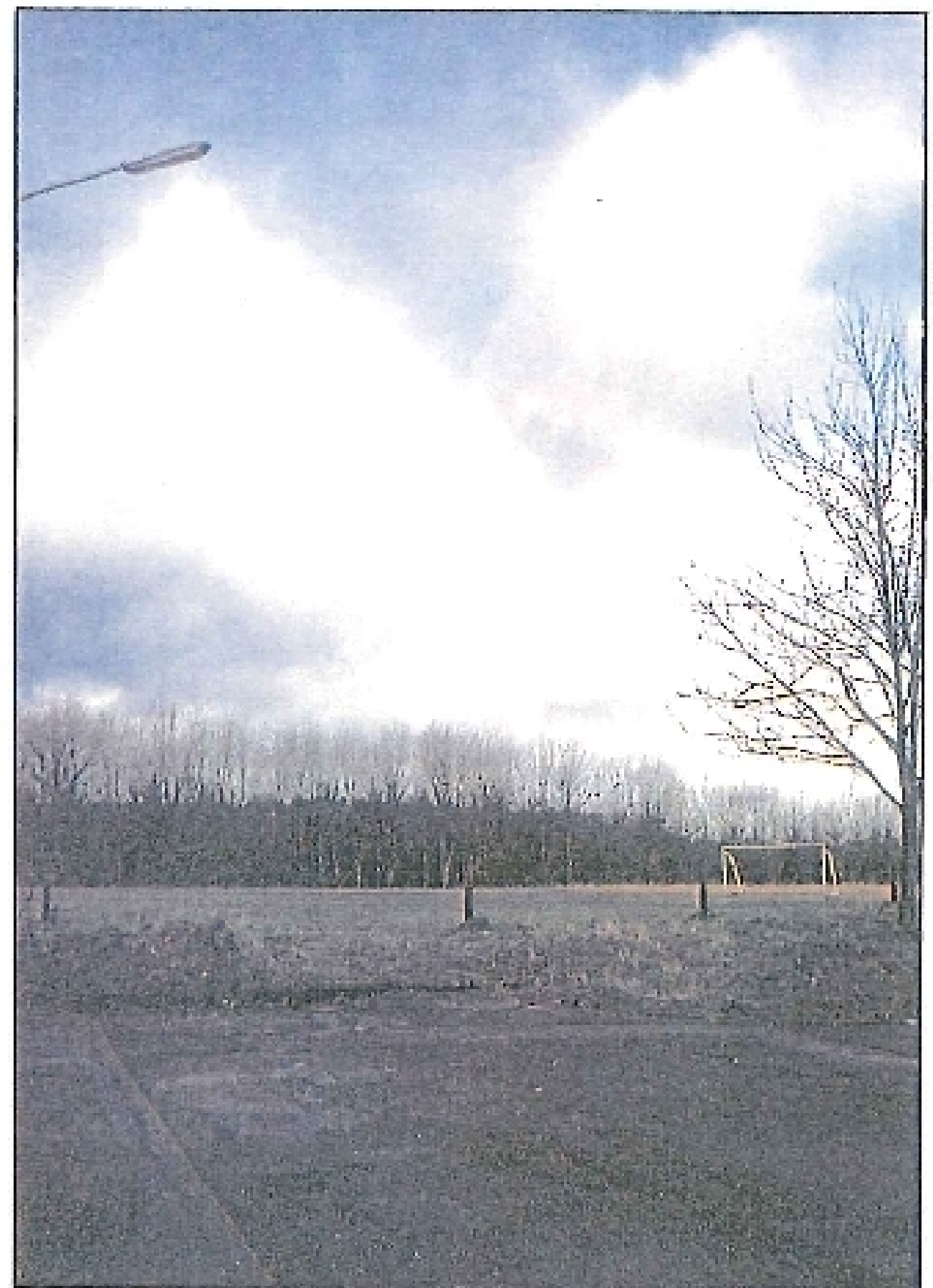
NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

▲ NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Ballspielplatz genutzt. Am östlichen Gebietsrand verläuft eine asphaltierte Straße, die im Bereich des nördlich angrenzenden Kinderspielplatzes in einen Fußweg übergeht. Das Planungsgebiet wird überwiegend von Trittgemeinschaften und in Randbereichen mehrjährigen Ruderalfluren eingenommen. Die südlichen Teilflächen werden von natürlich gewachsenen Gehölzstrukturen überdeckt. Entlang der Straße verläuft ein schmaler Streifen einer ungemähten Wiesenbrache, die von einzelnen, linear angeordneten Gehölzpflanzungen (Ebereschen) durchsetzt ist.

▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Im Osten wird das Planungsgebiet von der bestehenden Wohnbebauung der Straße "Zur Kapellerheck" und der "St.-Oranna-Straße" (reine Wohngebiete) begrenzt, die durch eine bis zu zweigeschossige Bauweise charakterisiert ist. Nach Süden und Westen schließen sich Gehölzsäume und waldähnliche Bewuchsflächen an. Im Norden befindet sich ein Kinderspielplatz sowie weiter entfernt der Werbelner Friedhof. Bequem zu Fuß erreichbar sind die Gemeinbedarfseinrichtungen der St.-Oranna-Schule (200-m-Radius) sowie der Post (500-m-Radius).



ÖSTLICHE GEBIETSEINFAHRT



PLANUNGSGEBIET - BLICK VON NORDOSTEN

TOPOGRAPHIE / NATURRAUM / GEOLOGIE

▲ TOPOGRAPHIE

Aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Ballspielplatz bildet das Planungsgebiet eine weitgehend ebene Aufschüttungsfläche auf etwa 230 m über NN, die nach Nordwesten und Südwesten durch leichte Böschungen etwa zwei bis drei Meter von dem umgebenden Geländeniveau abgesetzt ist. Nach Nordosten und Südosten geht das Gelände nahezu ohne Neigung in das Höhenniveau der angrenzenden Flächen über. Insofern ist bei der Erschließung des Planungsgebietes grundsätzlich nicht mit topographiebedingten Schwierigkeiten zu rechnen.

▲ NATURRAUM

WARNDTHÜGELLAND

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptnaturraums "Warndt" (198) innerhalb des Naturraums "Warndthügelland" (198.0). Das Warndthügelland ist das Kernstück des Warndts, ein bewaldetes, welliges Sandsteinhügelland. Im Norden grenzt der Naturraum an den Hauptnaturraum "Mittleres Saartal" (197). Typisch für den Naturraum „Warndthügelland“ sind zusammenhängende Wälder, die aber durch anthropogene Einflüsse in ihrer Zusammensetzung meist nicht mehr natürlich sind.

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

MITTLERER BUNTSANDSTEIN

Der Untergrund im Planungsgebiet wird von Gesteinen des "Mittleren Buntsandsteins" (sm) gebildet, welche der Trias angehören. Der Mittlere Buntsandstein setzt sich überwiegend aus mehr oder weniger geröllführenden Sandsteinen unterschiedlichen Festigkeitsgrades zusammen.

Der Mittlere Buntsandstein gilt aufgrund seines Aufbaus als tragfähiger Untergrund, so daß bei der Erschließung nicht mit untergrundbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist.



PLANUNGSGEBIET - BLICK VON SÜDEN

NATURGÜTER

▲ NATURGUT BODEN

BRAUNERDEN / PARABRAUNERDEN

Die meist locker gebundenen Sandsteine des Mittleren Buntsandsteins sind in der Regel tiefgründig verwittert. Dadurch entwickeln sich nährstoffarme Sandböden, in der Regel saure Braunerden, die sich bei relativ hohem Tonanteil durch Tonverlagerung zu Parabraunerden weiterentwickeln. Die Sandböden im Bereich des Planungsgebietes sind aber durch das Anlegen und die Nutzung des Ballspielplatzes stark verdichtet. Durch diese anthropogenen Eingriffe wurde die natürliche Funktion und Struktur dieser Böden weitgehend zerstört. Insofern sind keine natürlichen Böden mehr im Planungsgebiet zu finden.

▲ NATURGUT WASSER

KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

GRUNDWASSER

Die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins haben eine relativ hohe effektive Porosität, eine deutliche Klüftung und eine große Mächtigkeit. Aufgrund dieser Eigenschaften ist der Mittlere Buntsandstein besonders gut zur Speicherung des Grundwassers geeignet. Er gilt als Hauptgrundwasserleiter.

Da etwa 75 m westlich des Planungsgebietes in Grundwasserfließrichtung ein Wasserschutzgebiet Zone III liegt, ist bei der Bebauungsplanung auf die Minimierung potentieller Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Planung zu achten.

▲ NATURGUT KLIMA/ LUFTHYGIENE

Aufgrund seiner Größe, Struktur und Vegetationszusammensetzung besitzt das Planungsgebiet keinerlei klimaökologische Bedeutung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet oder Kaltluftabflußbahn.

▲ NATURGUT PFLANZEN UND TIERE

POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft. Im Planungsgebiet ist ein bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) als potentielle natürliche Vegetation zu erwarten.

BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 1999 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Planungsgebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in Artenlisten, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt.

Trittgesellschaften

An stark anthropogen gestörten Standorten, wo häufig Bodenverdichtung und mechanische Verletzung der Pflanzen allgemein selektierend wirken, können sich nur noch widerständige Arten, die einer derartigen Beanspruchung gewachsen sind, halten. Meist handelt es sich um kleinwüchsige Therophyten und Kleinmoose. Dies gilt auch für große Bereiche des Ballspielplatzes, der im Planungsgebiet die größte Fläche einnimmt. Bei dessen Anlage und Nutzung wurde die natürliche Struktur und Funktion des Oberbodens stark beeinträchtigt. Daß der Standort auch heute noch häufigen Störungen ausgesetzt ist, zeigt eine teilweise geringe Vegetationsbedeckung, die fließend in einen weitgehend vegetationsfreien Braschenbelag (teilversiegelte Flächen) übergeht.

Typische Arten, die auf der Fläche Pionierfunktion übernehmen, sind zum Beispiel das Einjährige Rispengras (*Poa annua*), der Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und das kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Die letztgenannte Art zeigt zusammen mit dem Hohen Fingerkraut (*Potentilla recta*) auch die Magerkeit der Fläche an, die sowohl durch den basenarmen sandigen Untergrund als auch durch den Braschenbelag verursacht wird.

Vor allem in den weniger strapazierten Randbereichen der Fläche treten mehrjährige Arten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*) auf. Dies gilt auch für den Übergangsbereich der Trittrasengesellschaften zu den mehrjährigen Ruderalfluren.

Mehrjährige Ruderalfluren

Im Randbereich des Ballspielplatzes konnten sich wegen einer geringeren Beanspruchung der Flächen mehrjährige Arten durchsetzen. Die Artenzusammensetzung weist aber auch hier noch deutlich auf einen gestörten Standort hin. Im Randbereich gehen die mehrjährigen Ruderalfluren fließend in die Trittrasengesellschaften über.

Charakteristische Arten sind *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) und *Lolium perenne* (Englisches Raygras). Zusätzlich treten auch typische Wiesenarten wie *Taraxacum officinale* (Wiesen-Löwenzahn) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) auf.



MEHRJÄHRIGE RUDERALFLUREN



WIESENBRACHE MIT GEHÖLZANPFLANZUNGEN

Wiesenbrache mit Gehölzanpflanzungen

Die Fläche zwischen dem Ballspielplatz und der Straße wird von einem ungemähten Wiesenstreifen eingenommen. Charakteristische Arten sind der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Zaunwicke (*Vicia sepium*) und das Wiesenrispengras (*Poa pratensis*).

Neben diesen Arten frischerer Standorte kommen aber auch Arten wie Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Hohes Fingerkraut (*Potentilla recta*) vor, die eher magere, trockene Standorte bevorzugen.

Angepflanzte Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) stehen etwa im Abstand von 5 m in einer Reihe parallel zur Straße. In einem kleinen Bereich der Fläche ist zusätzlich eine beginnende Gehölzsukzession festzustellen.

Gehölzstrukturen

Die Randstrukturen im Westen und Südwesten des Planungsgebietes sind reich an Gehölzen. Es handelt sich größtenteils um Böschungen, die überwiegend natürlich gewachsene Gehölze aufweisen. Beispiele hierfür sind die Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

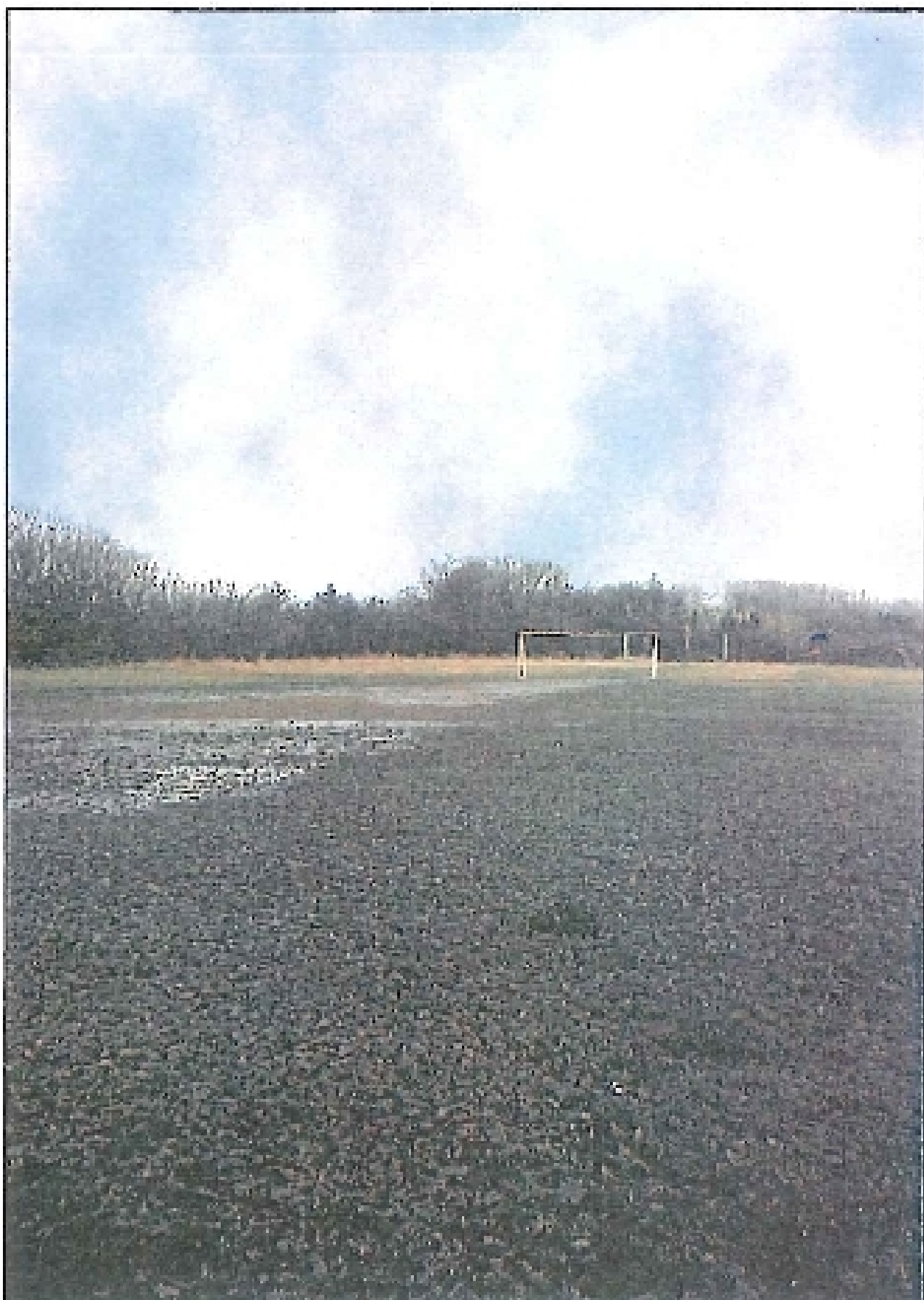
Vor allem im südwestlichen Planungsbereich nehmen die Gehölze große Flächen ein. Hier findet man auch eine ausgeprägte Krautschicht, die teilweise von Arten gebildet wird, die eindeutig einer Gartenutzung entstammen. Weiterhin treten viele stickstoffliebende Arten wie Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Große Brennessel (*Urtica dioica*) hinzu.

Teilversiegelte Flächen (Braschen)

Auf dem Ballspielplatz konnte sich im Bereich der stärksten Beanspruchung keine Vegetation ansiedeln. Lediglich vereinzelt - überwiegend im Randbereich - gelang es einzelnen Pflanzen der Trittrasengesellschaften Fuß fassen. Der Bewuchs ist aber sehr spärlich und wird daher nicht gesondert in der Artenliste im Anhang aufgeführt.



GEHÖLZSTRUKTUREN



BEREICH TEILVERSIEGELTER FLÄCHE

Vollversiegelte Flächen

Im Planungsgebiet beschränken sich die vollversiegelten Flächen auf die Straße und den angrenzenden Bürgersteig entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes.

ANGRENZENDE BIOTOPTYPEN

Das Planungsgebiet grenzt sowohl im Südwesten als auch im Nordwesten an recht steil abfallende Böschungen, die mit Gehölzen, überwiegend Eichen, bewachsen sind. Diese Gehölzstrukturen stellen allerdings keinen Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes dar. Im Südosten schließen sich Reine Wohngebiete und im Nordosten ein Spielplatzgelände an das Planungsgebiet an.

▲ LANDWIRTSCHAFT/ FORSTWIRTSCHAFT

Im Planungsgebiet findet weder eine landwirtschaftliche noch forstwirtschaftliche Nutzung statt.

▲ NATURGUT LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG

LANDSCHAFTSBILD

Neben landschaftsökologischen Zielen spielen auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte eine Rolle. Das Landschaftsbild umfaßt die sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft und ist umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Obwohl die Bewertung des Landschaftsbildes subjektiv und nicht quantifizierbar ist, lassen sich doch einige grundsätzliche Kriterien heranziehen. So wirkt sich Naturnähe, Wechsel von Wald, Offenland, Tälern und Hügeln, das Fehlen von anthropogenen Störelementen und Strukturvielfalt durch Gehölzstrukturen u. ä. positiv auf das Landschaftsbild aus.

Das Planungsgebiet selbst liegt auf einer Hochfläche und ist daher recht exponiert. Trotzdem ist das Planungsgebiet aufgrund der umliegenden Gehölze nicht einsehbar und damit bereits heute gut in das Landschaftsbild integriert. Insofern entstehen nach außen zur Landschaft hin (Fernwirkung) durch die Planung keine Negativwirkungen.

ERHOLUNGSNUTZUNG

Der größte Teil des Planungsgebietes wird zur Zeit als Ballspielplatz genutzt. Insofern besitzt die Fläche insbesondere für Kinder und Jugendliche der angrenzenden Wohnquartiere eine gewisse Freizeitfunktion im Nahbereich. Eine darüber hinausgehende Erholungsfunktionen ist nicht festzustellen.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne bei ihrer Aufstellung den Zielen der Raumordnung anzupassen.

▲ LEP SIEDLUNG

(IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 9. OKTOBER 1997; AMTSBL. S. 1316)

Gem. den Vorgaben des LEP Siedlung ist der Ortsteil Werbeln der Gemeinde Wadgassen der Kernzone des Verdichtungsraumes zuzuordnen. Im System der Zentralen Orte nimmt die Gemeinde Wadgassen die Funktion eines Unterzentrums ein und ist entsprechend ihrer Lage in der Kernzone des Verdichtungsraumes der Siedlungsachse 2. Ordnung Völklingen - Wadgassen - Überherrn zugeordnet. Für den Ortsteil Werbeln, der im Verflechtungsbereich (Nahbereich) Wadgassen liegt, gelten demnach insbesondere folgende wesentliche siedlungsstrukturelle Zielsetzungen:

- Konzentration der Wohnsiedlungstätigkeit auf die Siedlungsachsen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und zentralen Einrichtungen sowie zur Vermeidung von Zersiedelungserscheinungen;
- Freihalten von Achsenzwischenräumen zugunsten der Siedlungsanordnung, des Landschaftsbildes und der Umwelt;
- Gewährleistung der Versorgung der zentralen Orte und ihrer Verflechtungsbereiche mit Gütern und Dienstleistungen, sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen, wobei Art und Umfang dieser Einrichtungen an den Bevölkerungsentwicklungszahlen des LEP auszurichten sind.
- Einhaltung der Mindestsiedlungsdichte von 20 Wohneinheiten/ha.

Lage und Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fügen sich demnach in die Vorgaben des LEP Siedlung ein (VGL. HIERZU AUCH KAP. "BEDARF NACH LEP SIEDLUNG").

▲ LEP UMWELT

(ENTWURF VOM 31. MÄRZ 1998)

Das Planungsgebiet liegt gem. LEP Umwelt (in der Entwurfsfassung vom 31. März 1998) vollständig innerhalb der Wohnsiedlungsfläche der bebauten Ortslage Werbeln. Insofern steht das Vorhaben den Vorgaben des LEP Umwelt nicht entgegen.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Grundlegendes Ziel der städtebaulichen Planung im Bereich "Kappellerheck" ist es, ein Wohngebiet zu schaffen, das den Erfordernissen zeitgemäßen Wohnens im Bereich der Kernzone des Verdichtungsraumes genügt. Die städtebauliche Konzeption zielt daher im wesentlichen auch auf die Realisierung eines Wohngebietes mit rand- bzw. vorstädtischem Charakter ab. Bei der Entwurfsfindung und Entwicklung der Bebauungskonzeption wurde demnach besonderes Augenmerk auf die Aspekte der Realisierbarkeit, der städtebaulich-ökologischen Qualität (Bau- und Siedlungsstruktur, Grünstruktur) sowie der optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

Die Planungskonzeption verfolgt die Umsetzung eines Reinen Wohngebietes, das sich nach seinem Gebietscharakter an die Nutzungsstruktur der Nachbarnutzungen anpaßt. Im Planungsgebiet selbst ist bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 340 - 600 qm eine Einfamilienhausbebauung mit ca. 14 freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen (Stadthäuser). Die offene Bauweise entspricht dabei der ortsüblichen Siedlungstypologie und den Spezifika der angrenzenden Baustruktur. Die geplante Bebauung, die über die Straße "Zur Kapellerheck" erschlossen wird, mit ihrer zum Straßen- und Landschaftsraum traufständigen Baukörperanordnung gewährleistet zusammen mit Art und Maß der baulichen Nutzung sowie einer Reihe von gestalterischen Festsetzungen die Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Dabei wird durch introvertierte, ruhige Innenbereiche eine hohe Wohnqualität erreicht. Aufgrund der multifunktionalen Nutzbarkeit bietet der Wohnhof am Ende der Erschließungsstraße gleichzeitig Raum zum Spielen und zum Verweilen sowie für nachbarschaftliche Kommunikation.

Um sowohl den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden als auch um die Gestaltqualität des Wohngebietes zu verbessern, werden verschiedene Einzelmaßnahmen vorgesehen, die im Zusammenspiel synergetische Effekte entfalten. So werden weitreichende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die auf einen flächensparenden und schonenden Umgang mit Grund und Boden, auf eine ökologische und gestalterisch Aufwertung gebietsinterner Grünflächen sowie vor allem auf eine umweltgerechte wasserwirtschaftliche Konzeption abzielen. Demnach werden anfallendes Regenwasser sowie unbelastetes Dränwasser separat erfaßt, in einem vom Schmutzwasser getrennten System abgeleitet und in dezentralen Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zur Verfügung.



STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Durch entsprechende Grünmaßnahmen wie Fassadenbegrünung, Straßenraumbegrünung und insbesondere die Eingrünung dieses südlichen Gebietsrandes wird eine gute Einpassung des Ortsrandes ins Landschaftsbild erzielt.

BAUFLÄCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Während die Absätze 2 die zulässigen Arten von Nutzungen regeln, treffen die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden die angesprochenen Nutzungsregelungen Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, soweit nicht über die Absätze 4 - 10 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt wird.

FESTSETZUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist das Planungsgebiet entsprechend § 3 BauNVO aus als

REINES WOHNGEBIET (WR).

ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind "Wohngebäude".

AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgt mit dem Ziel, Beeinträchtigungen der Wohnqualität und -ruhe in diesem ausschließlich der Wohnnutzung vorbehaltenen Gebietes von vornherein auszuschließen. Zudem besteht aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes kein zusätzlicher Bedarf an Läden oder sonstigen Versorgungs- und infrastrukturellen Einrichtungen, zumal diese die Auslastung der bestehenden Infrastruktur in Werbeln noch weiter reduzieren würde. Überdies könnten zusätzliche Nutzungen einen Anstieg des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Reinen Wohngebieten implizieren, was eine nicht wünschenswerte Beeinträchtigung der reinen Wohnfunktion dieser Areale nachsichziehen würde.

▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden kann, bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen sowie auf Belange des Bodenschutzes und Flächenverbrauchs. Folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels einer Nutzungsschablone übernommen werden, werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Baugebietes getroffen.

BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
WR 2 WO	II
GRZ 0,4	WANDHÖHE 6,10 m MAX.
BAUWEISE ○	DACHNEIGUNG 20°-45° siehe Text

NUTZUNGSSCHABLONE

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen des festgesetzten Reinen Wohngebietes.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Reinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dieser Höchstwert wird unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO) im Planungsgebiet festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert ist nicht zulässig.

Erklärung / Begründung

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO spiegelt die Grundflächenzahl (GRZ) den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie bestimmt, wie groß der Teil des Grundstücks ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Verhältniszahl berechnet sich aus der überbauten Grundfläche dividiert durch die Fläche des anrechenbaren Grundstücks. Dabei sind, im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, nicht nur die Grundflächen von Hauptgebäuden, sondern auch von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,4, die der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten entspricht, und mit der Unzulässigkeitsfestsetzung einer bis zu 50%-igen GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen wird auf eine flächensparende Bauweise abgezielt und gem. § 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot ("Bodenschutzklausel") besonders hervorgehoben. Gleichzeitig wird aber ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Bebauung der Grundstücke offen gelassen.

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 20 ABS. 1 BAUNVO, § 2 ABS. 4 IBO

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Reinen Wohngebiet auf höchstens zwei festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse nach der Bauordnung für das Saarland sind demnach:

- *Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschöß im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschöß (Staffelgeschöß), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt, ohne daß die Baufreiheit und der Spielraum zur individuellen Grundrißgestaltung zu sehr eingeschränkt wird. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus vermieden, daß unmaßstäbliche und ortstypische Baukörper im Bereich der Ortsrandlage das Landschaftsbild beeinträchtigen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

HIER: WANDHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Festsetzung

Für das Reine Wohngebiet wird die Wandhöhe baulicher Anlagen auf max. 6,10 m, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, festgesetzt. Die Wandhöhe wird an der straßenseitigen Gebäudemitte ermittelt.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzte maximale Wandhöhe gewährleistet die Entwicklung ortstypischer Bauformen auch in der dritten Dimension und minimiert durch die Beschränkung der Höhenentwicklung die Gefahr, daß überdimensionierte Baukörper das Orts- und Landschaftsbild gerade in diesem Randbereich der Ortslage beeinträchtigen. Somit kann innerhalb eines vorgegebenen gestalterischen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die übrige Ortslage sichergestellt werden, ohne die individuelle Baufreiheit zu sehr zu beschneiden.

Darüber hinaus werden durch die Höhenfestsetzung im Sinne einer energiesparenden Siedlungsstruktur Verschattungseffekte weitgehend vermieden, so daß selbst in Wintermonaten bei sehr flachem Sonneneinstrahlungswinkel noch ein Optimum an passivem Solarenergiegewinn erzielt werden kann. Auch kann die Begrenzung der Wandhöhe den Wärmeverlust der Baukörper durch Windeinflüsse (Transmissionswärmeverlust) vermindern.

BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

FESTSETZUNG

Für das Reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude (Einzelhäuser,

Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht im wesentlichen der Baustruktur der östlich angrenzenden Wohnbereiche und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung der geplanten Bebauung "Kappellerheck".

Positiver "Nebeneffekt" der Festsetzung der Bauweise ist eine Minderung des Wärme- und Energiebedarfs im Neubaugebiet "Kappellerheck". Neben den Wärmedämmmaßnahmen und konstruktiven Bauausführungen sowie der Versorgungs- und Anlagentechnik im Bereich der Einzelgebäude, die über Bebauungsplanfestsetzungen nur sehr schwer plan- und umsetzbar sind, stellen energiesparende Bauweisen und Baukörperanordnungen einen wichtigen siedlungsökologischen Ansatzpunkt dar. Die offene Bauweise vermeidet energetisch ungünstige Verschattungseffekte der Wohnbaukörper untereinander und zielt in Verbindung mit einer optimierten Baukörperstellung darauf ab, solare Warmegewinne optimal auszunutzen und gleichzeitig die Wärmeverluste möglichst gering zu halten. Durch diese passive Sonnenenergienutzung und Verlustminderung kann ein nicht unerheblicher Beitrag zur Minderung des Heizenergiebedarfs geleistet werden. Die Senkung des Energiebedarfs durch verlustarme Gebäudekubaturen und solare Warmegewinne trägt zudem zum örtlichen Immissions- und Klimaschutz bei.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

FESTSETZUNG

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Firstrichtung des Hauptbaukörpers definiert. Im Bereich der Wendeanlagen wird die Firstrichtung so festgelegt, daß sich eine hofartige Baustruktur ergibt.

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch die Orientierung der Gebäude wird - entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption - die bestmögliche Raumwirkung und Raumgliederung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch die Bildung einer Hofgruppe im Bereich der Wendeanlage wird eine kleine homogene Einheit geschaffen, die sich als überschaubarer Wohnhof von der sonst straßenbegleitenden Bebauung absetzt.

Überdies sorgt die an den bisherigen Ortsrand angepaßte und zur Landschaft hin überwiegend traufseitige Anordnung der Baukörper dafür, daß ein eindeutig ablesbarer Ortsrand geschaffen wird, der den Siedlungskörper klar vom Landschaftsraum abhebt.

Durch die Ausnahmeregelung werden die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung optimiert.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

FESTSETZUNG

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen, die die südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, ausnahmsweise mit Gebäudeteilen, deren Oberfläche zu mehr als 50% verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze umschreibt gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. nur in geringfügigem Maße überschritten werden darf. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenze ist hingegen zulässig.

Entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption werden durch die Anordnung von Baugrenzen gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Die Festsetzungen tragen zur Raumbildung und räumlichen Fassung der Erschließungsstraße und insbesondere der hofartigen Aufweitung bei. Gleichzeitig schränkt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein. Dadurch wird einer "Zersiedelung" der Grundstücke entgegengewirkt, die natürliche Bodenfunktion geschützt und letztendlich eine maßvolle Flächeninanspruchnahme erreicht. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster sind dabei so gewählt, daß den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch verglaste Gebäudeteile soll den Bauherren die Möglichkeit der passiven Solarenergienutzung durch die sonnenoptimale Anordnung von Wintergärten eröffnen, da gerade Wintergärten klimaregulierende Funktionen und damit Energiespareffekte in den Wohngebäuden übernehmen.

Im Sinne einer sparsamen und umweltgerechten Grundstücksausnutzung wird auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätzen oder Carports auf den Grundstücken reglementiert. Dies wird nachfolgend noch genauer begründet.

▲ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

FESTSETZUNG

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum

einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen.

Die Breiten der für Carports, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 6,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung kann eine "nachbarstörende" Platzierung von Garagen und Carports auf dem Baugrundstück vermieden werden. Zusammen mit der Breitenbegrenzung der Garagenzufahrten wird der Versiegelungsgrad auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau fixiert und damit ein größtmöglicher sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Darüber hinaus kann durch eine überlegte Anordnung von Garage und Hauptgebäude der Wärmebedarf der Wohnräume gesenkt werden, wenn die Räume mit hohem Wärmebedarf nach außen von den "kühlen" Räumen der Garagen als thermische Pufferzonen abgeschirmt sind - soweit dies die Belichtung und Belüftung zuläßt.

Aufgrund der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen steht zusammen mit der Festsetzung der Anzahl der Stellplätze, die auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind, zwischen Garage und Verkehrsflächen ein ausreichender Stauraum zur Verfügung, der aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung eines reibungslosen verkehrstechnischen Ablaufs wünschenswert und notwendig ist. Dadurch kann ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum vermieden werden, der hierfür zu gering dimensioniert ist.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen.

▲ HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

FESTSETZUNG

Es wird festgesetzt, daß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte beschränkt ist.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen sowie ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die ortstypische Baustruktur sichergestellt.

Eine unerwünschte Entwicklung bzw. Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes durch eine größere Anzahl von Wohnungen in Gebäuden und die damit verbundenen, negativen Folgewirkungen (Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes) kann dadurch verhindert werden.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption bleibt mit dieser Festsetzung darüber hinaus - analog der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Bebauung - das Einzel- und Doppelhaus in seiner charakteristischen Baukörperdimension und eigentümerspezifischen Wohnform als wesentliches Gestaltungselement erhalten. Mehrfamilienwohnhäuser mit ihren oftmals mittel- und kleinformatischen bzw. appartementartigen Wohnungen, die innerhalb der großzügig bemessenen Baufenster erhebliche Abmessungen erreichen können und dadurch großvolumig und unmaßstäblich wirken, können durch die Festsetzung vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild insbesondere aufgrund der orts- und landschaftsbildsensiblen Lage an der Ortsperipherie werden so minimiert.

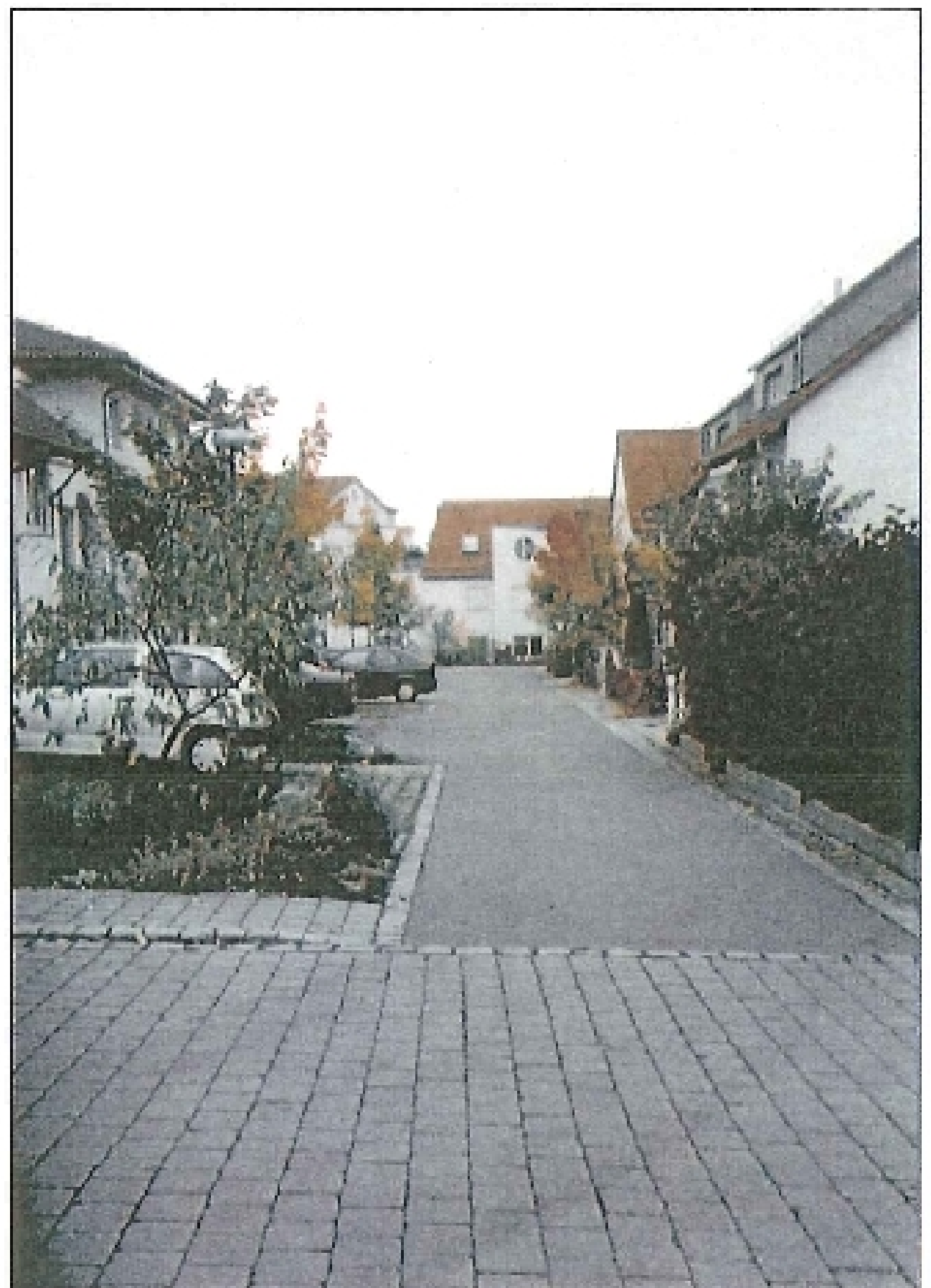
VERKEHRSANLAGEN

▲ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

FESTSETZUNG

Die Erschließungsstraßen im Planungsgebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO - Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Breite der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße A wird mit 6,00 m vermaßt. Die Fahrbahnbreite für die untergeordneten Erschließungsstraßen B, C und D wird auf 4,50 m festgesetzt. Der am südöstlichen Gebietsrand verlaufende Fuß-/ Radweg wird mit einer Breite von 3,00 m vermaßt. Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.



BEISPIEL FÜR EINE NIVEAUGLEICHE MISCHFLÄCHE

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Erschließungsstruktur bestimmt maßgeblich die städtebauliche Struktur des neuen Wohngebietes. Durch die Festsetzung der neu herzustellenden Straßen als verkehrsberuhigte niveaugleiche Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das nachbarschaftliche Leben zurückgegeben und die reine Verkehrsfunktion des Straßenraums zugunsten der Aufenthaltsfunktion zurückgedrängt. Die Position des Rad- und Fußverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr so weit gestärkt, daß die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der Verzicht auf die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr bewirkt überdies eine Verringerung des Erschließungsaufwandes und leistet damit einen Beitrag zur flächensparenden Erschließung des Planungsgebietes. Im Sinne der Beachtung der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE)" wird die Straßenbreite dabei auf 6,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sichern weiterhin die Durchgängigkeit des Bereiches für Fußgänger

und Radfahrer, die z.B. zur St-Oranna-Schule/ zum Kinderspielplatz wollen, bewirkt aber gleichzeitig einen Rückbau der bisherigen Erschließungsstraße, die eine Doppelerschließung der angrenzenden Bebauung darstellt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Planungsgebiet zulässig.

▲ WASSERVERSORGUNG

Träger der Wasserversorgung in Wadgassen ist das Wasserwerk der Gemeinde Wadgassen. Da das Planungsgebiet im Osten an bestehende Bebauung angrenzt, stehen in unmittelbarer Nähe der geplanten Baufläche im Bereich der Straße "Zur Kapellerheck"/ "St-Oranna-Straße" bereits geeignete Anschlußpunkte zur Verfügung. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann daher aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

▲ ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Versorgung des geplanten Wohngebiets mit elektrischer Energie kann in Werbeln durch die Vereinigte Saar-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (VSE) Saarbrücken erfolgen. Die Stromversorgung ist nach derzeitiger Abschätzung des Leistungsbedarfs über direkten Anschluß an die Straße "Zur Kapellerheck" möglich.

▲ GAS-/ NAHWÄRMEVERSORGUNG

Für die Versorgung der Gemeinde Wadgassen mit Gas sind die Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH zuständig. Die Erdgasversorgung ist über die im Bereich der "Lothringer Straße"/ L.L.O. 168 verlegten Gasleitungen grundsätzlich möglich,

ist aber mit dem Investor und dem Eigentümer der Flächen (Villeroy'sches Rentamt), über die die Gasversorgungsleitung geführt werden soll, noch detailliert zu klären.

▲ ABWASSER / ENTWÄSSERUNG

FESTSETZUNG

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination zu entflechten, d.h. Schmutzwasser (häusliches Abwasser und das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser) sowie unbelastetes Niederschlagswasser (das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser und Drainagewasser) sind in zwei getrennten Systemen zu erfassen und abzuleiten (Trennsystem). Schmutzwasser wird in einem Rohrsystem direkt dem Mischwasserkanal im Bereich der Straße "Zur Kapellerheck" zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser wird separat erfaßt und dezentral auf den privaten Grundstücken versickert.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Häusliches Abwasser, Schmutzwasser sowie das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird in einem Rohrsystem direkt dem Kanal im Bereich der Straße "Zur Kapellerheck" zugeleitet. Unbelastetes Dachablauf- und Drainwasser wird separat erfaßt und dezentral auf den privaten Grundstücken versickert. Technische Organisation und Ausführung sowie Dimensionierung der dezentralen Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken sind in weiterführenden Fachplanungen abschließend zu klären. Die jeweiligen topographischen, technischen sowie Boden- und Baugrundverhältnisse sind hierbei zu beachten.

Die Festsetzung bewirkt, daß Niederschlagswasser direkt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird und so der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Dies hat grundsätzlich positive Auswirkungen für den Boden, den Wasserhaushalt, die lokalen klimatischen Verhältnisse sowie die Flora und Fauna. Durch die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und durch natürliche Versickerungs- und

Filtervorgänge werden die Grundwasservorräte angereichert. Die Versickerung fördert den Bodenwasserhaushalt und damit auch die Lebensraumfunktion.

Mit der Festsetzung wird zudem erreicht, daß der Wasserhaushalt stabilisiert wird: Die Wasserrückhaltung bewirkt eine Pufferung der Niederschlagsmengen, die mit zeitlicher Verzögerung an Kanalisation bzw. Vorfluter abgegeben werden. Somit wird die angeschlossene Kläranlage von Abflußspitzen entlastet und die Hochwasserrisiken in den Talgemeinden gerade bei starken Regenfällen gemindert. Gleichzeitig wird durch die Grundwasseranreicherung die Niedrigwasserführung der Bist verbessert.

Nicht zuletzt können die Kommunen durch die Maßnahmen der Regenwasserentflechtung Kosten beim Neubau von Kanalnetzen einsparen, da die Rohrleitungen geringer dimensioniert werden können.

GRÜN- UND LANDSCHAFTS- PLANUNG, ÖKOLOGIE

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Wadgassen. Gleichzeitig ist es aber auch die wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung, gem. § 1 Abs. 7 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

▲ ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE DER GRÜNORDNUNG

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert sind.

Die Umwidmung der bisher überwiegend für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzten Flächen (Sport- und Ballspielplatz) und die Inanspruchnahme des Geländes als Baufläche hat allerdings nur geringe Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet zur Folge. Zu nennen sind hier u.a. die weitere Versiegelung von Boden, die Verringerung der Grundwasserneubildung, die Reduzierung von Aktionsräumen (Nahrungsräumen), die Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur sowie erhöhte Schadstoffbelastungen für Mensch, Tier, Boden und Vegetation durch Verkehr, so daß Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich sind.

Aufgabe von grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen muß es darüber hinaus auch sein, bestehende schutzwürdige ökologische und Grünstrukturen in ihrem Bestand zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

▲ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FESTSETZUNG

Anpflanzungen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen. Die Gehölze im südlichen Teil des Planungsgebietes sind entsprechend den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll eine umfangreiche Eingrünung und damit sowohl eine gestalterische als auch ökologische Aufwertung des Planungsgebietes gewährleistet werden. Gleiches gilt für die ökologisch hochwertigen Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Planungsgebietes, die durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB einer dauerhaften Erhaltung und Pflege unterliegen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN SOWIE SONSTIGEN WEGE UND ZUGÄNGE

Festsetzung

Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine, unverfugtes Pflaster im Sandbett oder breitfugiges Naturstein- oder Betonpflaster) auszuführen.

Erklärung / Begründung

Die Versiegelung von Boden führt zu gravierenden Störungen des Nährstoff- und Wasserhaushaltes sowie des Bodenklimas. Daher sind aus Gründen der Grundwassererneuerung die Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige Wege auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen.

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 21 LBO ist das auf dem Grundstück von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und Entnahme zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Bedeutung der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist in aller erster Linie darin begründet, daß hiermit ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Desweiteren dient die Versickerung von Wasser auch der Entlastung von Kläranlagen sowie der Vorfluter bei sehr starken Niederschlagsereignissen (VGL. HIERZU AUCH KAPITEL "ABWASSER/ ENTWÄSSERUNG").

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

GEHÖLZPFLANZUNGEN

Festsetzungen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obstbaumhochstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Zudem sind die privaten Grundstücke mindestens entlang einer Grundstücksgrenze mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen aus Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m aus der Pflanzliste anzulegen.

Die privaten Grünflächen entlang des östlich gelegenen Fuß-/ Radweges sind komplett mit Feldgehölzen im Raster von 1,50 m x 1,50 m aus der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Erklärung/ Begründung

Die Festsetzung umfangreicher Eingrünungen trägt zu einer Durchgrünung des Planungsgebietes bei. Neben gestalterischen Aspekten übernehmen diese Pflanzungen auch eine Vielzahl ökologischer Funktionen. So bieten sie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Schutz vor Hitze, Kälte, Wind und Freßfeinden. Sie stellen einen idealen Nahrungsraum für zahlreiche Insekten- und Vogelarten sowie Wohnraum für viele Tierarten dar.

Weitere positive Effekte der Gehölzanpflanzungen bestehen in der Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Abmilderung von Temperaturspitzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung, Windberuhigung etc. Auch als Filter und zur Bindung von staubförmigen Immissionen stellen Gehölze ein wirkungsvolles Instrument dar.

Durch die Anlage der Feldgehölze im Bereich der östlich gelegenen privaten Grünfläche werden die privaten Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges abgeschirmt und somit die Privatsphäre der privaten Aufenthaltsbereiche vor Einsehbarkeit geschützt.

FASSADENBEGRÜNUNG

Festsetzung

Alle geschlossenen Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 30 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist alle 20 qm Wandfläche mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen.

Erklärung / Begründung

Die Fassadenbegrünung von baulichen Anlagen bietet eine Fülle von Vorteilen aus ökologischer, bautechnischer und gestalterischer Sicht:

- Verbesserung des Kleinklimas durch temperaturausgleichende Wirkung, Sauerstoffproduktion und Schadstofffilterung
- Lebensraum für zahlreiche Kleinlebewesen, insbesondere Insekten
- Integration der baulichen Anlagen ins Landschaftsbild durch Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes
- Thermische Pufferzone, d.h. Schutz vor Wind, Kälte und Hitze -> Energieeinsparung
- Lärmschutz durch Dämmung von Geräuschen

PFLANZENAUSWAHL UND PFLANZQUALITÄT

Festsetzung

Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus dem Artenspektrum des Buchen-Eichen-Mischwaldes sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden.

Beispielhafte, nicht abschließende Pflanzliste für Bäume und Sträucher:

Stieleiche	Traubeneiche
Rotbuche	Hainbuche
Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Bergulme
Sommerlinde	Winterlinde
Hängebirke	Salweide
Roßkastanie	Walnuß

Kirsche	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Himbeere	Traubenkirsche
Hasel	Vogelkirsche
Hundsrose	Weißdorn
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100 cm H., 2xv., Stammumfang 10-12 cm

Erklärung / Begründung

Mit dem Artenspektrum des Buchen-Eichen-Mischwaldes werden einheimische, standortgerechte Gehölze abgedeckt. Einheimische Gehölze sind in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung. Sie haben den Vorteil, daß sie an die im Naturraum herrschenden Bedingungen angepaßt sind. Sie sind weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost als fremdländische Arten und benötigen darüber hinaus keine Düngemittel. Auch unsere heimische Tierwelt, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose, steht in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlich vorkommenden Arten.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

FESTSETZUNG

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Damit wird ihr dauerhafter Bestand gesichert.

Gem. § 178 BauGB kann der Eigentümer verpflichtet werden, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen im südlichen Planungsgebiet sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die am südöstlichen Gebietsrand entlang des Fußweges/ Pflanzstreifens festgesetzten Einzelgehölze (Ebereschen/ Sorbus aucuparia) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Mit diesen Festsetzungen sollen die bestehenden sowie neuangelegten ökologischen Strukturen auf Dauer in ihrem Bestand gesichert und vor anthropogenen Beeinträchtigungen geschützt werden. Damit sollen insbesondere auch die bestehenden Ebereschen-Pflanzungen am südöstlichen Planungsgebietsrand sowie die Gehölze im südlichen Planungsgebiet dauerhaft erhalten werden.

GEH- UND FAHRRECHT

§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

▲ FESTSETZUNG

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen zum Zwecke von Pflegemaßnahmen wird die dargestellte Fläche zugunsten der Gemeinde Wadgassen mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Die Fläche wird mit einer Breite von 3,0 m vermaßt.

▲ ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Gemeinde Wadgassen wird zur Sicherung der Zugänglichkeit der Waldflächen südwestlich des Planungsgebietes zum Zwecke von Waldpflegemaßnahmen (z.B. Rückschnitt) notwendig. Darüber hinaus sollte die Zugangssicherung aus Gründen einer eventuellen Waldbrandbekämpfung erfolgen.

GESTALTUNG

§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 5 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) werden für das Planungsgebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine hochwertige Gestaltung des Wohngebietes als Reaktion auf die Ortsrandlage des Baugebietes zu erreichen. Desweiteren kann hierdurch zur Gewährleistung einer einheitlichen und ortstypischen Gestaltung des Ortsbildes eine Anpassung an die ortsübliche Bebauung sichergestellt werden.

▲ FESTSETZUNGEN

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer (ausgenommen Pultdächer und Tonnendächer) mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer zulässig.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist. Die Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung richtet sich im einzelnen nach den technischen Erfordernissen.

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbild der Gebäude in der exponierten Ortsrandlage müssen die Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen. Die jeweiligen Hausgruppen müssen eine durchlaufende Trauf- und Firsthöhe besitzen.

FASSADEN

Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden. Geschlossenen Fassadenflächen mit mehr als 30 qm sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Fassadengestaltung - d.h. die Fenster- und Türformate sowie Fassadengliederung, -oberfläche und -farbgebung - ist aufeinander abzustimmen.

EINFRIEDUNGEN

Die private Grundstücksfläche zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen. Der Hofraum bzw. der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.

▲ **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Die Dachform - hier insbesondere die Dachneigung - sowie die Fassade der Gebäude sind die wichtigsten Gestaltmerkmale von Gebäuden. Daher werden im Planungsgebiet örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer erlassen, die sich überwiegend an der umliegenden Bebauung orientieren und auf ortsbildtypische Formen zurückgreifen. Daneben wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen (z.B. Pultdächer oder Dächer mit solaren oder verwandten Energiegewinnungsanlagen) zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie Fassaden, Garagen und Einfriedungen wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude untereinander und im Bezug auf die Ortsrandlage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren läßt.

HINWEISE

▲ **SCHUTZ DES MUTTERBODENS**

§ 202 BAUGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

▲ **BAUMPFLANZUNGEN**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Bei der Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" vom März 1989 zu beachten.

▲ **UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER**

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.

▲ **REGENWASSERENTFLECHUNG / WASSEREINSPARUNG**

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird den privaten Haushalten die Anlage dezentraler Kleinspeicher wie Zisternen und Becken empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen (Grauwassernutzung). Weiterhin wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen, die den Trinkwasserverbrauch reduzieren.

▲ **DRAINAGEWASSERABLEITUNG**

Bei der Drainagewasserableitung ist darauf zu achten, daß Hausdrainagen nicht im Grundwasser liegen. Falls die Hausdrainagen im Grundwasser liegen sollten, wird der Bau einer "weißen Wanne" bzw. der Verzicht auf Kellergeschosse vorgeschrieben. Anfallendes Drainwasser sollte nicht der Schmutzkanalisation zugeleitet werden.

▲ **BODENDENKMÄLER**

Aufgrund von Bodendenkmalfunden (Siedlungsreste) aus römischer Zeit ca. 250 m nordöstlich des Planungsgebietes muß angenommen werden, daß sich auch im Planungsgebiet Bodendenkmäler befinden. Bauherren und ausführende Firmen sind hierauf hinzuweisen. Das Saarländische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

▲ **EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE**

(GEM. SAARLÄND. NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilen sich auf folgende Eigentümer auf:

- Katholische Kirchengemeinde;
- Villeroy'sches Rentamt;
- Gemeinde Wadgassen.

Der Vorhabenträger/Investor tauscht Grundstücke (Villeroy'sches Rentamt/ Gemeinde Wadgassen) bzw. bestellt ein Erbbaurecht (Katholische Kirchengemeinde) und sichert so die Realisierbarkeit des Vorhabens. Die Bereitschaft zur Mitwirkung der Beteiligten wurde in Vorgesprächen bereits geprüft, so daß mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

ABWÄGUNG

Für jede Bauleitplanung ist das sog. Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von zentraler Bedeutung. Danach muß die Gemeinde Wadgassen als Planungsträger bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB stellt als bedeutsamstes Element zur Steuerung der kommunalen Planungs- und Gestaltungsfreiheit die eigentliche Planungsentscheidung dar. Hier setzt die Gemeinde als Planungsträger ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Abwägung selbst besteht im wesentlichen aus zwei Teilelementen, dem *Abwägungsvorgang* und dem *Abwägungsergebnis*. Der Abwägungsvorgang umfaßt die Ermittlung des Abwägungsmaterials, die Zusammenstellung der abwägungsbeachtlichen Belange sowie die Gewichtung der in die Abwägung einzustellenden Belange. Das Resultat der Gewichtung der in die Planung einzustellenden Belange ist das Abwägungsergebnis, welches im Zuge der Planung umgesetzt wird. An den Abwägungsprozeß werden dabei folgende wesentlichen Grundanforderungen gestellt:

- Es muß eine sachgerechte Abwägung stattfinden.
- Es müssen alle erforderliche Sachverhalte und Belange in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in die Planung einzustellen sind.
- Die Bedeutung und Gewichtung der betroffenen Belange muß richtig erkannt sein.
- Der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange muß zu ihrer objektiven Bedeutung im Verhältnis stehen.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen wurden folgende Belange entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingestellt und beachtet.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTE- BAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

▲ **AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHNBEVÖLKERUNG**

Dieser Belang enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, daß die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisiert diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich Wohnen und Arbeiten.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies in erster Linie, daß Baugebiete einander so zugeordnet werden sollen, daß gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Das Wohnumfeld ist demnach so zu gestalten, daß eine größtmögliche Verträglichkeit mit den an das Gebiet angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist. Dieser Planungsgrundsatz wurde bei dem Bebauungsplan "Kappellerheck" beachtet. Die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sowie die Festsetzung als Reines Wohngebiet sieht eine nach Anordnung und Ausgestaltung optimale Funktions- und Nutzungszuordnung vor, die eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch mögliche innergebietsliche Störfaktoren von vornherein ausschließt. Auch im direkten Umfeld des Planungsgebietes, das nach zwei Seiten an Gehölze bzw. zur freien Landschaft sowie im Norden an den Friedhof und im Osten an ebenfalls Reine Wohngebiete angrenzt, befinden sich keinerlei emissionsträchtige Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Reinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus, da potentiell emissionsträchtige Nutzungen - entsprechend der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung - von vornherein ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" durch den Ausschluß von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch solche Nutzungen ausgeschlossen, die nach Art, Betrieb und Verkehrsinduzierung potentiell zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und damit einer Beeinträchtigung der reinen Wohnfunktion im Planungsgebiet und dessen Umfeld führen könnten.

Die Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner. Die dörflich gestaltete Anlie-

gerstraße mit der platzartigen Aufweitung und Ausgestaltung der Wendeanlage ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Straßenraumes zur Kommunikation und Begegnung der Bewohner.

Aufgrund der geringen Zahl von 14 angeschlossenen Wohngrundstücken und durch die Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche werden auch die mit der geringfügigen Verkehrszusatzbelastung verbundenen zusätzlichen Emissionen im Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen auf jeden Fall auf einem gut verträgliches Niveau bleiben.

▲ **AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Städte und Gemeinden ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen aller Bevölkerungskreise Rechnung tragen.

Die vorliegende Bebauungsplanung verfolgt mit der Erschließung von 14 Wohngrundstücken daher das Ziel einer zumindest teilweisen Deckung des allgemeinen Bedarfs an Wohnbauland im Unterzentrum Wadgassen sowie die Schaffung von Bauland zur Ergänzung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der Werbelner Eigenentwicklung.

Bereitgestellt wird in erster Linie Bauland für Einzel- und Doppelhäuser, für die der bei weitem größte Bedarf im Gemeindegebiet Wadgassen und Werbeln besteht und die den Wohnwünschen der Bevölkerung entsprechen. Die Grundstückgröße weist eine Bandbreite von 340 qm bis 600 qm auf und damit eine Größe, die von den Bauwilligen bevorzugt wird. Dadurch werden Personen aus allen sozialen Bevölkerungsgruppen in die Lage versetzt, Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnungseigentum zu erwerben. Durch die zeitgemäße und attraktive Ausrichtung des Wohngebietes sollen gerade auch junge Familien angesprochen werden. Einseitige Bevölkerungsstrukturen können so im Ansatz vermieden werden.

▲ **AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile umfaßt das gesamte Spektrum der Stadt- und Dorferneuerung und der Ortsabrundung. Gerade aus der Lage des Planungsgebietes am Rand der bebauten Ortslage Werbeln bei zugleich günstiger Nähe zu verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt sich für den Ortsteil die Notwendigkeit, die Entwicklung und Nutzung dieser Flächen planerisch zu überdenken. Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung, die baulichen Maßnahmen im Ortsrand in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Das am westlichen Rand der bebauten Ortslage gelegene Planungsgebiet überplant den bisher als Ballspielplatz genutzten Bereich im Sinne einer Revitalisierung bereits anthropogen überformter Flächen und ergänzt den vorhandenen Siedlungsbereich an der Straße "Zur Kapellerheck" und "St.-Oranna-Straße". Damit verdichtet die Neuplanung die Siedlungsstruktur im Bereich der benachbart vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ergänzt so den Siedlungskörper im Sinne des Prinzips "Siedlungsstruktur der kurzen Wege". Einer weiteren Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen außerhalb des bereits überplanten Siedlungskörpers wird dadurch entgegengewirkt.

Die Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Bebauung und damit in das Ortsbild wird durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ etc.), einer zur Erschließungsstraße und Landschaft überwiegend traufseitigen Baukörperstellung sowie durch gestalterische Festsetzungen (Dachform, Dachneigung etc.) erreicht, die an der angrenzenden Bebauung orientiert sind. Dadurch wird eine ortsbildverträgliche Einpassung des Neubaugebietes "Kappellerheck" in die umgebende Bebauung und die Ausbildung eines deutlich ablesbaren, geschlossenen Ortsrandes gewährleistet. Insofern tragen die stadtplanerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer sinnvollen Weiterentwicklung des vorhandenen Stadtteils und einer attraktiven Ortsrandgestaltung bei.

Auch sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Landschaftsbild zu er-

warten, da die wichtigsten, orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze sowie die Waldrandkulisse erhalten bleiben. Zudem werden in Verbindung mit der naturnah gestalteten Versickerungsfläche am südlichen Gebietsrand zusätzliche Gehölzpflanzungen durchgeführt, die den Ortsrand deutlich markieren und gleichzeitig eine Verzahnung mit der umgebenden Landschaft darstellen.

▲ **UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG**

(GEM. § 1A BAUGB)

LANDSCHAFTSPLANUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wadgassen trifft für das Planungsgebiet keine einschränkenden Aussagen, so daß auf diese Fachplanung nicht zurückgegriffen werden kann.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Flächenbilanz

Das Planungsgebiet stellt einen anthropogen überformten Bereich dar (Ballspielplatz), der zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überwiegend teilversiegelt ist. Nach der Realisierung der Planung mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern, können ca. 43 % der Fläche versiegelt (Gebäude und Straßen) werden und die restlichen 57 % der Fläche bleiben unversiegelt (Eingrünung der nicht überbaubaren Fläche, Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen etc.).

Naturgut Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen. Er sorgt für ein langsames Versickern des Niederschlagswassers und damit für die Erneuerung des Grundwassers. Mit dem Niederschlag eindringende Schadstoffe werden mechanisch, chemisch oder biologisch gebunden oder durch biologische Prozesse unschädlich gemacht. Dadurch wird die Verschmutzung des Grundwassers erheblich verringert. Desweiteren stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für viele pflanzliche und tierische Organismen. Allerdings stellt das Planungsgebiet ei-

nen bereits durch anthropogene Einflüsse (Bodenverdichtung, mechanische Verletzungen, Unterbodenaufbau, Braschenbelag etc.) gestörten Bereich dar, der seine natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend verloren hat. Durch die mit der Bautätigkeit verbundene Versiegelung, Verdichtungen des Oberbodens sowie Zerstörungen des Bodenaufbaus werden diese Bodenfunktionen im 0,85 ha großen Planungsgebiet daher nur noch marginal zusätzlich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die auch von Nebenanlagen nicht überschritten werden darf, wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht und die Beeinträchtigung des Bodens möglichst gering gehalten. Allerdings wird, dies hat die Erfahrung auch gezeigt, durch die Grundfläche der Gebäude bzw. der zugehörigen Garagen und Stellplätze sowie zulässigen Nebenanlagen die GRZ von 0,4 im Bereich der Baufenster in der Regel nicht erreicht. Daher ist von einer geringeren tatsächlichen Versiegelung von Boden im Bereich der Baufenster auszugehen, als die rein rechnerische Bilanzierung nach MUSSLER angibt.

Im Sinne der Erhaltung und des Schutzes des natürlich anstehenden Bodens wird überdies empfohlen, den Mutterboden - wo noch vorhanden - als belebte und durchwurzelte obere Schicht des Bodens, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen abgetragen wird, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und bei Bedarf wieder auf die Fläche aufzubringen. Hierdurch werden die obersten Bodenschichten und ihre nach Mächtigkeit und Bodentyp variierende Leistungsfähigkeit insbesondere als Nährstoffquelle, Pflanzstandort, Schadstofffilter und Wasserspeicher bewahrt. Auch erhält der Boden nach den Baumaßnahmen dadurch wieder schneller seinen natürlichen Aufbau und Leistungsfähigkeit.

Naturgut Wasser

Neben den bereits erwähnten Auswirkungen auf das Naturgut Boden führt die Planung aber auch zu Beeinträchtigungen des Naturgutes Wasser. Hier sind insbesondere das Abflußverhalten nach Niederschlägen und die Beeinflussung des Grundwassers zu nennen.

Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluß und damit zu einer geringeren Infiltrationsrate des Niederschlagswassers

in den Boden mit der Folge, daß es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung und Senkung des Grundwasserspiegels kommen kann. Schadstoffe im abfließenden Wasser werden nicht mehr im erforderlichen Maße gefiltert bzw. zurückgehalten. Zudem werden Vorfluter und Kanalisation durch erhöhte Oberflächenabflüsse belastet.

Bereits während der Baumaßnahmen können Auswirkungen auf den Grundwasserkörper (Schadstoffeintrag durch Baufahrzeuge) nicht ganz ausgeschlossen werden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt soll in erster Linie die Reduktion der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß beitragen. So ist u.a. eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten vorgesehen. Zur Minimierung des Schadstoffeintrags ins Grundwasser und insbesondere auch hinsichtlich der Schutzanforderungen des benachbarten Wasserschutzgebietes Zone III werden grundwassergefährdende Nutzungen aufgrund der Festsetzung des Planungsgebietes als Reines Wohngebiet generell ausgeschlossen.

Zudem bewirken die Regenwasserentflechtungsmaßnahmen und die separate Ableitung des unbelasteten, von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers, daß Niederschlagswasser direkt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird und so der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Durch die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und durch natürliche Versickerungs- und Filtervorgänge werden die Grundwasservorräte angereichert. Die Versickerung fördert den Bodenwasserhaushalt und damit auch die Lebensraumfunktion des Bodens. Nicht zuletzt bewirken die Regenwasserentflechtungsmaßnahmen eine Stabilisierung des Wasserhaushaltes und eine Pufferung der Niederschlagsmengen. Gleichzeitig wird durch die Grundwasseranreicherung die Niedrigwasserführung des Fließgewässers der Bist verbessert.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung gehen Freiflächen für die Kaltluftproduktion verloren, weshalb auch Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. So ist mit einer Erniedrigung der Luftfeuchte, Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit und Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten zu rechnen.

Die vorgesehene Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf den privaten Grünflächen, sowie die geplante Fassadenbegrünung sorgen für die Minimierung der oben genannten Auswirkungen. Pflanzen, v.a. Bäume und Sträucher, sorgen durch die Verdunstung von Wasser und die damit verbundene Freisetzung von Verdunstungskälte für einen ausgeglichenen Temperaturhaushalt und eine erhöhte Luftfeuchtigkeit. Desweiteren filtern sie Stäube und Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die lufthygienischen Verhältnisse. Auch die empfohlenen Versickerungs-/ Verdunstungsmulden für Regenwasser tragen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Bei dem im Zuge der Planung entstehenden Verkehr handelt es sich um zielorientierten Verkehr, der in das Planungsgebiet führt. Daher ist hinsichtlich der Emissionsbelastung - auch aufgrund der geringen Zahl von 14 geplanten Baustellen - nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu rechnen.

Naturgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet wird zum überwiegenden Teil von teilversiegelten Flächen und Trittgemeinschaften eingenommen. Durch die ehemalige Nutzung dieser Flächen als Sport- bzw. Ballspielplatz und aufgrund des weitgehenden Fehlens von Gehölzen ist das Gebiet eher von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich im Südwesten befindet sich eine dichtere Gehölzstruktur mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern, die den Strukturreichtum und damit die Lebensbedingungen verbessern. Diese wurde daher auch erhalten.

Aufgrund der Vornutzung gehen daher insgesamt durch die Bebauung keine Biotope für Tiere und Pflanzen verloren. Allerdings ist nicht auszuschließen, daß durch die Bebauung angrenzende Biotope gestört werden. Als Kompensation bzw. Ersatz für die gestörten Lebensräume werden auf den privaten Grün- und Grundstücksflächen mehrere Maßnahmen vorgesehen. So sind auf den privaten Grünflächen standortgerechte Feldgehölze zu pflanzen bzw. die bestehenden dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen intensiv begrünt werden, d.h. daß auf jedem Grundstück entlang einer Grundstücksseite ein Pflanzstreifen anzulegen ist, der mit einheimischen Gehölzen einzugrünen ist. Ferner sind pro Grundstück ein stan-

dortgerechter Obstbaumhochstamm und ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen.

Pauschal gem. § 25 SNG geschützte Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten aus der Roten Liste der bedrohten Tier- und Pflanzenarten im Saarland wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht festgestellt.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8 A BNATSCHG)

Bei der Bilanzierung Bestand - Neuplanung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von ca. 15 %.

Da in der rein rechnerischen Bilanzierung nach MUSSLER Maßnahmen der Regenwasserentflechtung und -versickerung nicht berücksichtigt werden können, geht die Gemeinde Wadgassen aufgrund des geringen verbleibenden Defizits von einem vollständigen Ausgleich im Planungsgebiet selbst aus.

▲ AUF DIE BELANGE DER FORSTWIRTSCHAFT

Eine erwerbsmäßige land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Planungsgebietes findet nicht statt. Zu den angrenzenden Waldflächen, die sich in Privatbesitz befinden, sind entsprechend dem Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr Abteilung G (Forsten) keine Schutzabstände einzuhalten. Insofern stellt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auch keine Beeinträchtigung der Belange der Forstwirtschaft in den benachbarten Bereichen dar. Fragen zur Freistellung von Entschädigungsansprüchen des Waldbesitzers, zur Haftung des Investors bei durch die Nutzung der Grundstücke verursachten Waldschäden sowie eine Ausgleichsregelung für Bewirtschaftungsschwernisse sind über privatrechtliche, notarielle Vereinbarungen zwischen den Erbauberechtigten der Grundstücke (Investor, Bauherren) und dem Waldbesitzer abschließend vertraglich zu regeln.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

Die Anbindung des Planungsgebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Zur Kappellerheck". Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluß und die Immissionssituation sind durch die geplante Wohnbaufläche nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der Nutzungsart des Planungsgebietes und dessen Flächengröße relativ gering bleiben wird. Dies wird durch eine vom Planungsbüro für Verkehrswesen Joachim Schwarz, Saarbrücken, erarbeitete verkehrsgutachterliche Stellungnahme bestätigt. Danach werden aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens "im bestehenden Umfeld keinerlei negative Auswirkungen verursacht", wonach die verkehrliche Erschließung des Gebietes damit ohne Beeinträchtigung sichergestellt werden kann. Auch für den Verkehrsablauf in der nächstgelegenen Hauptstraße (L 280/ "Ludweilerstraße" ist das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen an der Einmündung "Hardtweg" gefahrlos und ohne nennenswerte Einschränkungen aufnehmbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Haltestellen im Bereich der "Ludweiler Straße"/ L.L.O. 280 in einer mit ca. 600 m noch zumutbaren Fußgängerentfernung gewährleistet.

Im Planungsgebiet selbst entsprechen die Erschließungsstraßen hinsichtlich des Ausbaus und Dimensionierung den Vorgaben der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), so daß auch hier die Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt sind und negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluß vermieden werden.

▲ **AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER**

Belange der Versorgung werden durch die Erschließung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt, da im Ortsnetz ausreichende Kapazitäten zur Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung zur Verfügung stehen.

▲ **AUF DIE BELANGE DER ABFALLENTSORGUNG UND DER ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE VON ROHSTOFFVORKOMMEN**

Belange der Abwasserbeseitigung werden durch die Erschließung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt, da eine schadloose Beseitigung des anfallenden

Abwassers sichergestellt ist. Entsprechend einer ökologischen Wasserwirtschaft können die anfallenden Abwässer nach potentieller Schadstoffkontamination getrennt abgeleitet werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser und das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser in den im Bereich der Straße "Zur Kappellerheck" vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Dieses Kanalsystem besitzt hierfür ausreichende Kapazitäten. Unbelastetes Dachablauf- sowie Drainwasser kann vom Schmutzwasser getrennt in einem zusammenhängenden System erfaßt und auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Neben wichtigen ökologischen Funktionen werden dadurch Entlastungen des vorhandenen Kanalsystems sowie der angeschlossenen Kläranlage (Pufferung der Niederschlagswasser) erzielt.

Belange der Abfallentsorgung sowie der Sicherung von Rohstoffvorkommen werden durch die Planung nicht berührt.

▲ **AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Wadgassen die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend ermittelt und dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Dabei wurden in diesem Verfahren insbesondere folgende Aspekte beachtet:

▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Folgende Argumente, die auf Seite 2 schon ausführlich beschrieben wurden, sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Schaffung von Bauland zur Ergänzung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der Werbelner Eigenentwicklung sowie Bereitstellung von Wohnbauland zur zumindest teilweisen Deckung des allgemeinen Bedarfs an Wohnbauland im Unterzentrum Wadgassen.
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers in einem bisher als Ballspielplatz genutzten Bereich im Sinne einer Revitalisierung bereits anthropogen überformter Flächen sowie Abrundung des Siedlungskörpers im Bereich vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des Prinzips "Siedlungsstruktur der kurzen Wege".
- Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht für eine Bebauung gut geeignete Fläche mit hoher Flächenqualität, die als bauplanungsrechtlich verfügbare Wohnbaufläche mit hoher Realisierungspriorität zu charakterisieren ist.
- Geringe Entfernung des "Wohnbauflächenergänzungsstandorts Kappellerheck" zum Ortszentrum Wadgassen mit den wichtigsten Versorgungs-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen.
- Günstige Verkehrsanbindung und geringer Erschließungsaufwand aufgrund der Nähe der Anschlußpunkte an das örtliche Verkehrs-, Ver- und Versorgungsnetz sowie keine topographisch bedingten Erschließungsschwierigkeiten.
- Hohe Wohnqualität aufgrund attraktiver und ruhiger Wohnlage am Ortsrand.
- Keine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Strukturen durch die Bebauung des Planungsgebietes.

▲ ARGUMENTE, DIE DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES EINSCHRÄNKEN

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die sich einschränkend auf die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken.

▲ ABWÄGUNGSERGEBNIS

Nach sachgerechter Abwägung aller Belange und aufgrund o.g. Argumente kommt die Gemeinde Wadgassen zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren.

Wichtigstes Argument für die Realisierung ist die Schaffung von Bauland zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der Werbelner Eigenentwicklung sowie die Bereitstellung von Wohnbauland zur zumindest teilweisen Deckung des allgemeinen Bedarfs an Wohnbauland im Unterzentrum Wadgassen.

Im Rahmen der rechnerischen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wurde ein verbleibendes Defizit von 15 % ermittelt. Aufgrund der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen sowie insbesondere aufgrund der Festsetzungen der Regenwasserentflechtung und -versickerung geht die Gemeinde Wadgassen jedoch davon aus, daß die erfolgten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können. Insofern sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Einer Inanspruchnahme von Flächen im Planungsgebiet "Kappellerheck" zur Schaffung von Wohnraum zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs der Bevölkerung stehen unter der Zielsetzung einer umweltschonenden orts- und landschaftsbildverträglichen Planung und Realisierung daher keine Bedenken entgegen.

ANLAGEN

- ▲ GESAMTARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN PFLANZENARTEN
- ▲ BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN
- ▲ BILANZIERUNG BESTAND / NEUPLANUNG
- ▲ SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- ▲ BEBAUUNGSKONZEPTION "KAPPELLERHECK"

BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTEN (STAND: JANUAR 1999)

TRITTGESELLSCHAFTEN

Achillea millefolium	-	Schafgarbe
Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
Geranium molle	-	Weicher Storchschnabel
Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtskraut
Lolium perenne	-	Englisches Raygras
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Poa annua	-	Jähriges Rispengras
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Potentilla recta	-	Hohes Fingerkraut
Trifolium pratense	-	Wiesenklee
Trifolium repens	-	Weißklee

MEHRJÄHRIGE RUDERALFLUREN

Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Capsella bursa-pastoris	-	Hirtentäschel
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Hieraceum spec.	-	Habichtskraut
Lolium perenne	-	Englisches Raygras
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Ranunculus bulbosus	-	Knolliger Hahnenfuß
Rumex acetosa	-	Wiesen-Sauerampfer
Senecio jacobaea	-	Jakobs-Greiskraut
Taraxacum officinale	-	Wiesen-Löwenzahn

WIESENBRACHE MIT GEHÖLZANPFLANZUNGEN

Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Hypericum perforatum	-	Tüpfel-Johanniskraut
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Poa annua	-	Einjähriges Rispengras
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Potentilla recta	-	Hohes Fingerkraut
Quercus robur	-	Stieleiche
Ranunculus bulbosus	-	Knolliger Hahnenfuß
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sedum acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
Sorbus aucuparia	-	Gewöhnliche Eberesche
Taraxacum officinale	-	Wiesen-Löwenzahn
Vicia sepium	-	Zaunwicke

GEHÖLZSTRUKTUREN

Alchemilla spec.	-	Frauenmantel
Alliaria petiolata	-	Knoblauchsrauke
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Galium aparine	-	Klebkraut
Geranium robertianum	-	Stinkender Storchschnabel
Geum urbanum	-	Echte Nelkenwurz
Hedera helix	-	Efeu
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
Lamium purpureum	-	Rote Taubnessel
Picea abies	-	Fichte
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Stellaria media	-	Vogelmiere
Urtica dioica	-	Große Brennnessel
Vinca minor	-	Kleines Immergrün

FLÄCHENBILANZIERUNG BESTAND/ NEUPLANUNG

Die in nachfolgenden Tabellen aufgeführten Flächenbilanzierungen basieren auf dem Ökologisch orientierten Bewertungsrahmen zur Auswertung von Flächenbilanztabellen nach B. MUSSLER.

Er dient zur "überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung".

Hierbei erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Folge der Bebauungsplanrealisierung nach einem Bewertungsverfahren, bei dem die Flächen je nach Nutzung, Belastung, Ausstattung des Landschaftsraumes, des Arteninventares und Zustand der Flächen in einen Bewertungsrahmen von 0 (= versiegelte Flächen) bis 20 (= naturschutzgebietswürdig) eingeordnet werden.

Um die Strukturen des Bestandes mit den geplanten Maßnahmen vergleichen zu können, wird die Größe der unterschiedlich strukturierten Flächen ermittelt.

Durch Multiplikation der Flächengrößen mit der "Wertzahl" (0 - 20) der Fläche und einer anschließenden Addition der Wertigkeiten der einzelnen Raumstrukturen ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet, der zur Erzielung des Ausgleichs bei der Neuplanung durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen erreicht bzw. überboten werden muß.

BIOTOPTYPEN - BILANZIERUNG BESTAND		FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
1	VOLLVERSIEGELTE FLÄCHEN asphaltierte Flächen	540	0	0
2	TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN Braschenbelag, weitgehend vegetationsfrei	890	1	890
	GRÜNFLÄCHEN			
3	Trittgesellschaften	4130	3	12390
4	Mehriährige Ruderalfluren	1230	6	7380
5	Wiesenbrache mit Gehölzpflanzungen	470	6	2820
6	GEHÖLZSTRUKTUREN	1180	10	11800
SUMME		8440		35280

BIOTOPTYPEN - BILANZIERUNG NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
VERSIEGELTE FLÄCHEN			
Überbaubare Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.)	2420	0	0
Straßenverkehrsflächen (interne Erschließungsstraßen)	860	0	0
Fuß- und Radwege	340	0	0
GRÜNFLÄCHEN			
<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> (Anpflanzung von Obstbaum- und Laubbaumhochstämmen, Anlage eines Feldgehölzstreifens etc.)	3630	5	18150
• Anpflanzung von Feldgehölzen entlang des östlichen Fußwegs	230	10	2300
• Erhaltung der Gehölzstrukturen im südlichen Planungsgebiet	960	10	9600
SUMME	8440		30050

Hinweis:

Die rechnerische Bilanzierung von Bestand und Neuplanung ergibt einen Ausgleich von 85 % durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen. Das verbleibende Defizit von 15 % kann durch die dezentrale Versickerung von unverschmutztem Dachablaufwasser auf den privaten Grundstücken, die in der rechnerischen Bilanzierung nicht mit erfaßt ist, gewährleistet werden. Die Versickerung trägt u.a. auch dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf das Naturgut Wasser sowie Klima/ Lufthygiene zu minimieren.

Auch wird die festgesetzte GRZ von 0,4 auf den Grundstücken durch Überbauung erfahrungsgemäß nicht voll ausgeschöpft. Demzufolge ist teilweise auch von einer geringeren Versiegelung im Planungsgebiet durch bauliche Anlagen im Bereich der Baugrundstücke auszugehen. Zudem ist eine nach § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich mögliche Überschreitung der

zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig. Dadurch ist die Beeinträchtigung des Naturgutes Boden geringer einzustufen, als dies in der rechnerischen Bewertung der Neuplanung nach MUSSLER zum Ausdruck kommt.

Überdies sind bei der Berechnung weitergehende, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festsetzbare ökologische Maßnahmen wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sowie die Anlage dezentraler Kleinspeicher zur Nutzung des von den Dachflächen abfließenden, unbelasteten Niederschlagswassers nicht berücksichtigt, die sich je nach realisierter ökologischer Einzelmaßnahme auf die Naturgüter Boden, Wasser, Klima/ Lufthygiene sowie Pflanzen und Tiere positiv auswirken können.

SATZUNG DER GEMEINDE WADGASSEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "KAPPELLERHECK" MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

▲ § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt den ehemaligen Sport- bzw. Ballspielplatz sowie eine kleine, südlich davon gelegene Fläche in der Gemarkung Werbeln.

Die genauen Grenzen gehen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

▲ § 2 ZWECK UND ZIEL

Ziel der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung des Ortsteils Werbeln sowie zur teilweisen Deckung des im Gemeindegebiet Wadgassen bestehenden allgemeinen Wohnraumbedarfs.

▲ § 3 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan "Kappellerheck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der Abwägung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

▲ § 4 VERFAHREN

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- Der Vorhabenträger, die Fa. Extra-Haus GmbH, hat mit Schreiben vom 30.10.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 19.01.1999 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 25.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom 31.05.1999 bis einschließlich zum 04.06.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 27.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 04.05.1999 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der dazugehörigen Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 22.07.1999 bis einschließlich 23.08.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.05.1999 um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 28.09.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 28.09.1999 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der dazugehörigen Satzung.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluß wurde am 05.10.²⁰⁰⁰~~1999~~ ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kappellerheck" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

▲ § 5 INKRAFTTRETEN

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Kappellerheck" in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.10.~~1999~~²⁰⁰⁰ in Kraft getreten.

Als Satzung ausgefertigt

20.10.00

Wadgassen, den 20.10.~~1999~~

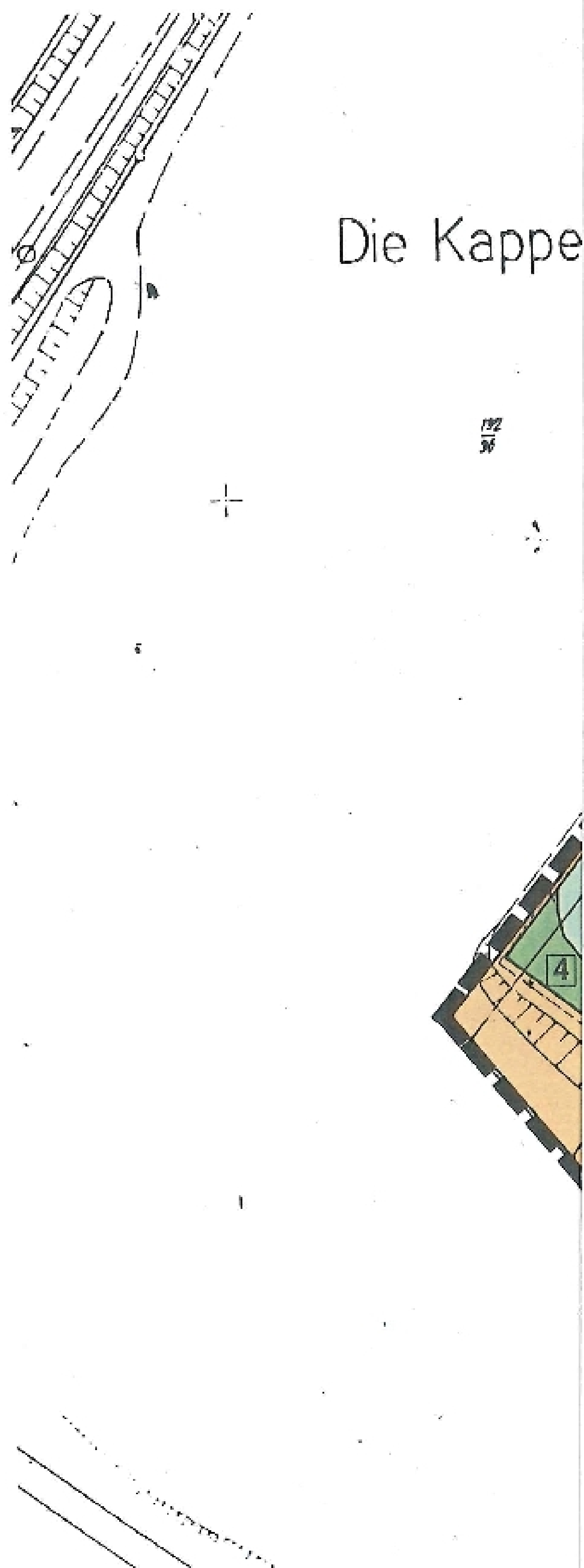
Der Bürgermeister



KAPPELLERHECK

GEMEINDE WADGASSEN

BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



LEGENDE

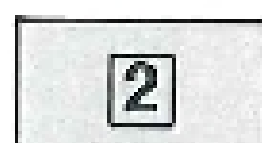


GRENZE GELTUNGSBEREICH
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

BIOTOPTYPEN



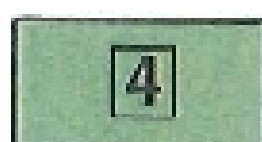
VOLLVERSIEGELTE FLÄCHEN



TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN
Brachen, vegetationsfrei



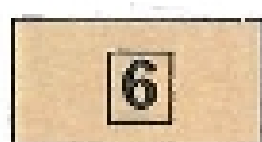
TRITTGESELLSCHAFTEN



MEHRJÄHRIGE RUDERALFLUREN



WIESENBRACHE MIT
GEHÖLZPFLANZUNGEN



GEHÖLZSTRUKTUREN