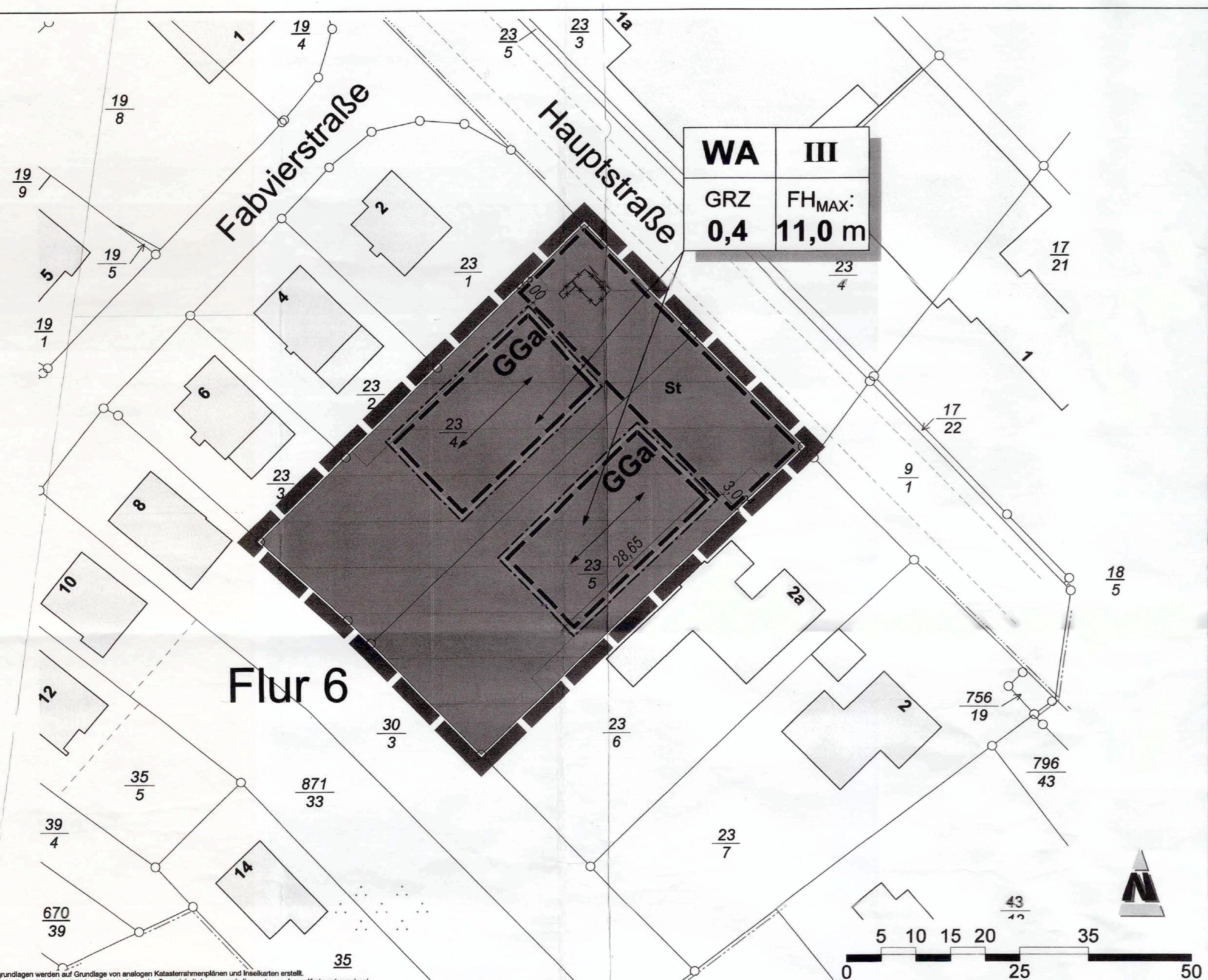


Teil A: Planzeichnung

Planzeichnerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)WA Allgemeine Wohngebiete
(im Sinne des § 4 BauNVO)MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

FH MAX: Maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Flächen für Stellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

↔ Hauptfirstrichtung

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 27.05.2014 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" wurde in der Sitzung am 15.05.2014 vom Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde genehmigt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Wallerfangen, den 15.05.2014
Günter Zahn
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 22.05.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wallerfangen ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2014 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 28.02.2014 zur Stellungnahme gegeben.

Wallerfangen, den 22.05.2014
Günter Zahn
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)siehe Planzeichnung.
Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen und einer Tiefgarage
- Besucherstellplätze mit Zufahrten
- Erforderliche Nebenanlagen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

siehe Nutzungsschablone.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO auf den Wert 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. Bauteile Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

siehe Nutzungsschablone.

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO max. drei Vollgeschosse

2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

siehe Nutzungsschablone.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO auf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante eingedecktes Dach). Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße (Hauptstraße), gemessen im Mittelpunkt des Baukörpers, festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Neuerstellung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 bestimmt (siehe Planzeichnung). Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind somit innerhalb der Plan für Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis zu 0,5 m) kann gestattet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB rechtwinklig oder parallel zur Baugrenze anzurordnen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 22 BauGB)

siehe Planzeichnung.
Für die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Plangebiets sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechende Flächen festgesetzt.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2559), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1621 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturhaushaltsrechts vom 5. April 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1590)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Pflanzliste Laubbäume:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Weinreb (Juglans regia)
Einhornische Obstsorten
Pflanzliste Sträucher
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)

Pflanzenqualität
Zur schnelleren Wirklichkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Pflanzungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
- Hochstämme / Obstbäume: 2xv, STU 8 - 10 cm
- Heister: 2xv, ab 100 mm
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgreiche Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

7. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1209)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 562), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat in Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2009)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1904) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 582), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat in Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2009)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1904) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588)

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Mai 2004 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1209)

Bundesboden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuerordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundeswaldgesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 222)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Boden- und Schutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	WLF-BP-HAUPT-13-026	775 x 841 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	15.05.2014	Dipl.-Ing. R. Trautmann

Gemeinde Wallerfangen / Gemeindebezirk Wallerfangen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Mehrfamilienhäuser Hauptstraße"