GEMEINDE WALLERFANGEN
GEMARKUNG DÜREN
FLUR 2,3,8,9 und 10
MASSTAB 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES: „Hinter den Gärten der Kerlinger Straße"

GEMEINDE WALLERFANGEN GEMEINDEBEZIRK: DÜREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2191) ges. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates WALLERFANGEN am beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am (Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Die Auserbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde WALLERFANGEN durch das Umweltamt Kreisplanungsstelle Saarlouis

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1	Baugebiet	
1.2	(1) Für die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 2763) gemäß der durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)	Allgemeines Wohngebiet IM SINNE DES §4 DER Bau NVO
1.2	zulässige Anlagen	SIEHE §4 Abs. 2 DER Bau NVO
1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	STALLE FÜR KLEINTIERHALTUNG
4.	Zahl der Vollgeschosse	Z = II ALS HÖCHSTGRENZE
5.	Grundflächenzahl	GRZ = 0,3
6.	Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,4 / 0,7
7.	Baumassenzahl	ENTFÄLLT
8.	Grundflächen der baulichen Anlage	ENTFÄLLT
9.	Bauweise	OFFEN - EINZELHÄUSER
10.	überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
11.	nicht überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
12.	Stellung der baulichen Anlagen	SIEHE ZEICHNUNG, GEBÄUDESTELLUNG MIT FIRSTRICHTUNG
13.	Mindestgröße der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
14.	Höchstzahl der Wohneinheiten	ENTFÄLLT
15.	Mindestmaße der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
16.	Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	ENTFÄLLT
17.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	NEBENANLAGEN SIND GENERELL NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
17.2	Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	ENTFÄLLT
18.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
19.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	ENTFÄLLT
20.	Aus besonderen städtebaulichen Gründen die nicht zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	ENTFÄLLT
21.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	ENTFÄLLT
22.	Mindestens Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	ENTFÄLLT
23.	Der besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	SIEHE ZEICHNUNG, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN VERKEHRSGRÜN
25.	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	SIEHE ZEICHNUNG, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
26.	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	SIEHE ZEICHNUNG, VERKEHRSBERUHIGTER AUSBAU, NACH SEPERATEM STRASSENPROJEKT
27.	Die Versorgungsflächen	SIEHE ZEICHNUNG, TRAFOSTATION DER VSE
27.1	Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	SIEHE ZEICHNUNG
28.	Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ENTFÄLLT
30.	Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sportplätze, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	ENTFÄLLT
31.	Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz anlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie die Flächen, die im Interesse des Grundwasserschutzes oder zur Entwicklung von Uferzonen von einer Bebauung freizuhalten sind	ENTFÄLLT
32.	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	ENTFÄLLT
33.	a) die Flächen für die Landwirtschaft b) Wald	a.: ENTFÄLLT b.: ENTFÄLLT
34.	Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	ENTFÄLLT
20.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, so weit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND MIT ORTSTYPISCHEN BÄUMEN U. STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. DIE SÜDLICH DER GEPL. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE VORHANDENE TROCKENMAUER IST IM RAHMEN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME WIEDER HERZUSTELLEN.
21.1	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	SIEHE ZEICHNUNG, LEITUNGSRECHT IM VORGARTENBEREICH, VSE UND POST
22.1	Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	ENTFÄLLT
23.1	Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.	ENTFÄLLT
24.1	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	ENTFÄLLT
25.1	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für land wirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen b) Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	a.) ALLE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND DIE FLÄCHEN DER PRIVATEN VORGARTEN, SIND MIT STANDORTGERECHTEN, ORTSTYPISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ANZUPFLANZEN. b.) ALLE VORH. BÄUME UND STRÄUCHER, DIE DIE BEBAUUNG NICHT BEHINDERN, SIND ZU ERHALTEN
26.1	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen mit Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	ENTFÄLLT
27.1	Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK Straßenmitte, Mitte Haus bis OK. Erdgeschoß Rohboden)	NACH ÖRTLICHER HÖHENEINWEISUNG bzw. — NACH DARSTELLUNG IM SYSTEMQUERSCHNITT

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmalen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2191) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 19. März 1980 (Amtsbl. S. 514)

ENTFÄLLT

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Flächen bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind — ENTFÄLLT
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind — ENTFÄLLT
3. Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — ENTFÄLLT

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2191) ENTFÄLLT

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

PLANZEICHEN
gemäß der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
Z = II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS - FLÄCHE
FR	LEITUNGSRECHT FÜR VSE UND POST
	GEPL. HÄUSER MIT FIRST - RICHTUNG
BT	BAUTIEFE
	GEPL. VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (verkehrsberuhigt)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	SICHTFELDER SIND IN JEDER SICHTRICHTUNG FREIZUHALTEN
	FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
	VORGARTEN IST MIT STANDORTGERECHTEN, ORTSTYPISCHEN BÄUMEN ANZUPFLANZEN
	GEPL. VERKEHRSGRÜN
	GEPL. TRAFOSTATION
A W	ABWASSERKANAL MIT FLIESSRICHTUNG
W	GEPL. WASSERLEITUNG
	LEERROHR

Dieser Bebauungsplan Entwurf hat mit der Begründung gem. § 2 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monats in der Zeit vom 28. MRZ. 1988 bis einschließlich 27. APR. 1988 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch den Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
WALLERFANGEN 28. SEP. 1988
In Vertretung
Beigeordneter
Ernst-Ludwig Schneider

Der Gemeinderat WALLERFANGEN hat am 18. SEP. 1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
BESCHLOSSEN
WALLERFANGEN 28. SEP. 1988
In Vertretung
Beigeordneter
Ernst-Ludwig Schneider

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde WALLERFANGEN vom 28.3.1990 Az: Hi/Ti gem. § 11 Abs. 1,2 Halbsatz BauGB
ANGEZEIGT
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Saarbrücken den 9.11.1990
SAARLAND
Der Minister für Umwelt Ministerium für Umwelt
(Würker) (CR-6770/90 Ulrich)
Diplom-Ingenieur

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 i.V.m. § 12 BauGB ist am 22. NOV. 1990 durchgeführt worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in
WALLERFANGEN 22. NOV. 1990 in Kraft.
KRAFT
Bürgermeister

BESTANDSANGABEN

12.

MD DORFGEBIET	VORH. BÄUME
BEST. GEBÄUDE	V V BEST. EINZÄUNUNG
BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN	300 HÖHENSCHICHTLINIEN
BEST. STRASSEN UND WEGE	BEST. TROCKENMAUER
KS BEST. KANALSCHÄCHTE	

Angaben nach § 1 Abs. 2 der PlanzV 81
Vergrößerung der Rahmen-/Flurkarte, Blatt Nr.: —
vom —
Nach örtlicher Einweisung ergänzt am 21.04.1988
durch Ehlz

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT
KREISPLANUNGSSTELLE

Gemeinde: Wallerfangen Gemeindebezirk: Düren
Baugebiet: „Hinter den Gärten der Kerlinger Straße"

Maßstab: 1 : 500	Datum	Name	Flur
Gezeichnet:	Sept. 1989	Ackermann	Saarlouis, den 15.9.89
Bearbeitet:	Sept. 1989	Juchmann	
Geprüft:			
Änderungen:			

HEWER

Flur 2 — Flur 3 — Flur 8 — Flur 9 — Flur 10

Sterresweg — Kerlinger Weg — In den Feldergärten — Brunnenstrasse — Schloßstrasse L.II.O. 353

Streuobst - Bestand

PRIVATE GRÜNFLÄCHE Obstwiesen

Feldscheune — Landwirtschafts-gebäude

STRASSENQUERPROFILE M. 1 : 200

Straße "B" — Vorgarten — Vorgarten — ±0.00 — 1.5 Lr — 5.0 — 1.5 Lr — Erdkabel — Erdkabel

Straße "A" — Vorgarten — Vorgarten — ±0.00 — FAHRBAHN 5.0 — B.-STEIG NIVEAUGLEICHER AUSBAU — 1.5 Erdkabel Lr — 6.50 — 1.5 Lr Erdkabel

Hinweise zur Planung

a) Die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer sind bis zur Errichtung einer zentralen Kläranlage durch den AVS in Kleinkläranlagen mechanisch-biologisch zu reinigen.

b) Sollte Grundwasser in dem Planungsgebiet so hoch anstehen, daß für die geplanten Gebäude Drainageleitungen erforderlich werden, so muß bereits bei der Entwässerungsplanung Sorge dafür getragen werden, daß Drainagewasser nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt wird.

c) Bei der Bebauung sollten wegen der notwendigen Erseserung des Grundwassers nach Möglichkeit wenige Flächen befestigt bzw. versiegelt werden.

d) Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen etwaigen früheren Bergbau zu achten.

e) Für das im Vorgarten festgesetzte Leitungsrecht von 1,50 m Breite benötigt die VSE für die Verlegung von Versorgungskabeln und die Aufstellung von Straßenleuchten einen zur Straße hin gerichteten Streifen von 1,00 m Breite. Um spätere Beschädigungen der Kabel durch Wurzelwerk von Bäumen oder Sträuchern möglichst auszuschließen, ist bei Anpflanzungen ein seitlicher Abstand von etwa 2,00 m zu der Kabeltrasse einzuhalten.
Die Eintragung des Leitungsrechtes in das Grundbuch ist wie folgt vorzunehmen:

Die VSE ist berechtigt, das Grundstück für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen in Anspruch zu nehmen und zu betreten. In einem Schutzstreifen von 1,00 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.
Bäume und Sträucher dürfen nicht angepflanzt werden. Die Bepflanzung mit flachwurzelnden Gewächsen ist nach Abstimmung mit der VSE und der Gemeinde statthaft.
Die Entfernung bzw. Kurzhaltung in den Schutzstreifen hineinragender Bäume und Sträucher ist zulässig.
Kabelgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.
Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen bleiben.

ENTFÄLLT