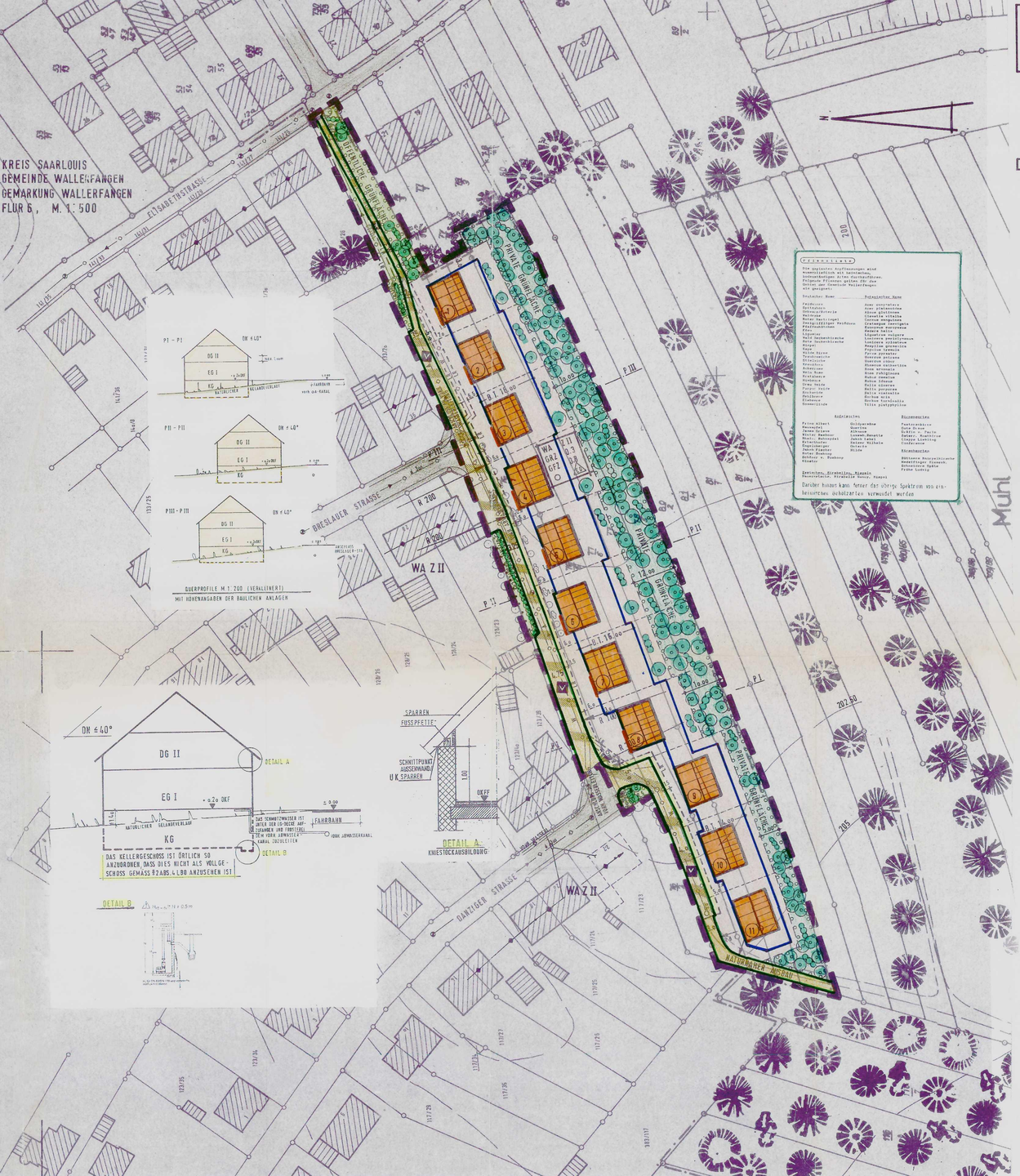
KREIS SAARLOUIS
GEMEINDE WALLERFANGEN
GEMARKUNG WALLERFANGEN
FLUR 6, M. 1:500



BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BEZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IN DER MUHL"

GEBIETSTEIL Wallerfangen GEBIETSBEREICH Wallerfangen

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 6.4.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Muhl" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluß dieses Bebauungsplan aufzustellen wurde am 13.4.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.7.1996 bzw. in der Zeit von ___/___ bis ___/___.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Wallerfangen durch den Landrat - Kreisplanungsstelle - Saarlouis.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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 Bauland vom 22. April 1993 (BGBl.I.S. 466).

1.2	Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.2	zulässige Anlagen	siehe § 4 Abs. 2 BauNVO
1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	entfällt
1.4	Zahl der Vollgeschosse	I - II als Höchstgrenze
1.5	Grundflächenzahl	GRZ = 0,3
1.6	Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
1.7	Baumassenzahl	entfällt
1.8	Grundflächen der baulichen Anlage	entfällt
2.1	Bauweise	offene,Einzel- u. Doppelhäuser
2.2	überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.3	nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.4	Stellung der baulichen Anlagen	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
3.1	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.2	Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
3.3	Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
3.4	Höchstzahl von Wohnbaugrundstücken zum Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	entfällt
4.1	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.	Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2	Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
4.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.1	aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Es sind nur 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig
7.1	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	entfällt
8.1	Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.1	Der besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist	entfällt
10.1	Die Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Zeichnung, öffentliche und private Grünflächen
11.1	die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	siehe Zeichnung
12.1	die Versorgungsflächen	entfällt
13.1	die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
14.1	Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für ablagerungen	entfällt
15.1	Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
16.1	die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft für Rückhaltebecken zum Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses, sowie diese festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.	entfällt
17.1	die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erzen und anderen Bodenschätzen	entfällt
18.1	a) Flächen für die Landwirtschaft	a) entfällt
	b) Wald	b) entfällt
19.1	Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhalterhaltung wie Ausstellung und Zuchtanlagen, Zwinger, Tagwaie und dgl.	entfällt
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie 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	siehe Zeichnung, Leitungsrechte für Energieversorgungsstreifen und verb. Wasserleitung,Abwasserkanal
22.1	die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Versorgungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	entfällt
22.1	die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen und Stellplätze	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	Zu den Zeichnerischen und Textmäßigen Festsetzungen sowie Stellplätze sind wegen der Erstellung der Grundstücksgrenzen und -maßen bindenden Bauleitplanungsunterlagen Vermessungsunterlagen Fenster an der zukünftigen Straßenrichtungsseite zu errichtende Gebäude haben Größen zu vorsehen bzw. in die Ausgestaltung gleicher Grundstücke abzuändern. Die Gebäude der Nordwohngebiete in Zäunen gestaltet und die Bepflanzungen bzw. zur Gartenbedeutung gestaltet werden.
25.1	für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) Ans 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) Bis im Plangebiet umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche und private Grünflächen) sind pro. Pflanzliste in Form einer geschlossen Gehölzreihenen zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten, wobei der Baumenteil zwischen 10 bis 20 % liegen soll. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität oder ein Obstbaum - Obstbaum - und je 50 m² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch anzupflanzen. Alle Pflanzen sind entsprechend der Pflanzliste anzuwählen. b) Die vorhandenen öffentlichen Grünstreifen (Strauch bestand) ist zu erhalten und in ihrem Bestand zu ergänzen. entfällt
26.1	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Gewinnung von Steinen, Erzen und anderen Bodenschätzen sowie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	nach örtlicher separater Höhenvermessung
27.1	Höhenlage der baulichen Anlage (BuG von DK Straßenkrone, Mitte Zone bis OK Erdgeschoß Fußboden)	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB). sowie in Verbindung mit § 93 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO) 1996

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB). sowie in Verbindung mit § 93 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO) 1996

1. Dachform
Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer

2. Dachneigung
Zulässig 20° bis 40°

3. Dachgeschoß
II. Vollgeschoß kann im Dachraum ausgebildet werden

4. Kniestock
Ein Kniestock ist bis maximal 1,00 m Höhe zulässig

5. Dacheindeckung
Ton- und Zementziegel oder Schiefer

6. Gestaltung der Einfriedungen
a) Anlage der Grundstücksgrenze
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefluchtl sind nur lebende Einfriedigungen als geschnittene Heckenpflanzungen bis 0,80 m zulässig.

b) An den übrigen Grenzen
Die Einfriedigung der übrigen Grundstücksgrenzen hat mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken mit integrierten Maschendrahtzaun (Ist Einfriedigung) bis max. 1,50 m Höhe zu erfolgen.

7. Grünordnerische Gestaltung der Baugrundstücke
Nicht überbaubare Grundstücksflächen wie Vor- und Hausgarten sind mit Ausnahme von Stellplätzen entsprechend § 11 der LBO als Grünflächen zu gestalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität oder ein Hochstamm-Obstbaum und je 50 m² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch anzupflanzen (Pflanzensorte gemäß Pflanzliste).

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

1. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche 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 Bodenschätzen vorliegt sind — entfällt
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — entfällt

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I.S.2253)

entfällt

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

PLANZEICHENVERORDNUNG
GEMÄSS DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I.S. 5 F)

1.
Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 der BauNVO

2.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

GRZ 0.3 Grundflächenzahl

GFZ 0.8 Geschoßflächenzahl

Z II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3.
Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

B.T. Bautiefe

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

öffentliche Verkehrsfläche

V verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 95 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 §§ Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

geplanter Abwasserkanal

vorhandener Abwasserkanal

geplante Wasserleitung

Energieversorgungsstreifen

5.
Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

7.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern

8.
Sonstige Planzeichen

A Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Gemeinde Wallerfangen

W Leitungsrecht für verb. Wasserleitung zugunsten der Gemeinde Wallerfangen

L Leitungsrecht für Energieversorgungsstreifen zugunsten der VSE und Telekom

best. Hauptgebäude

best. Garagenfläche

best. Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

neue Verwaltungsgrenze

Leuchte VSE

DLKV Freileitung VSE Ortsnetz

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.09.96 bis einschließlich 02.09.96 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.08.96 mit den Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wallerfangen, den 23.07.1996
Der Bürgermeister
(Wiltz)
Bürgermeister

Der Gemeinderat Wallerfangen hat am 22.07.97 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN
22.07.1997
Wallerfangen, den
Der Bürgermeister
(Wiltz)
Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde Wallerfangen
von 23.07.1997 az: Abt.IV-Ost/Gr
des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr
gem. § 11 Abs. 1, 2, Halbsatz BauGB

ANGEZEIGT

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift wird nicht geltend gemacht. (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 70 Abs. 5 LBO)
Saarbrücken, den 11.08.1997, AZ: C/V-SBG4/97 Pl/Kö

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Frankfurter Straße
Postfach 10 24 61
66003 Saarbrücken
Im Auftrag
Technischer Angestellter

Das Anzeigeverfahren ist gem. § 12 BauGB am 17.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit den Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in

KRAFT

Wallerfangen, den 18.09.1997
Der Bürgermeister
(Wiltz)
Bürgermeister

HINWEIS ZUR PLANUNG, DIE BEI DER ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND:

1. Die Erschließung des Baugebietes ist wegen der Planung und des Ausbaues der Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
Postanschrift: Carl-Zeiss-Str. 7a, 66740 Saarlouis
2. Das Ministerium des Innern hat mitgeteilt, daß in dem Planungsgebiet mit Fundmunition zu rechnen ist.
Das Ministerium bietet der Gemeinde Wallerfangen zur Gefahrenbeseitigung den kostenlosen Such- und Räumeinsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nach den bekannten Voraussetzungen an.

Der Nachweis der Flurstücke, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Saarlouis, den 09.Januar 1997
Katasteramt
Im Auftrag
(Dienst vom Oberamtsrat)

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT
KREISPLANUNGSSTELLE

Gemeinde: WALLERFANGEN	Gemeindebezirk: WALLERFANGEN		
Baugebiet: „In der Muhl"			
M.: 1:500	Datum	Name	6
Gezeichnet:	JAN 95	Kaufmann	Saarlouis, den 12. JAN. 1996
Gearbeitet:			
Geprüft:			
Änderungen:	Aug. 96	Mülmann	

HEWER