

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- siehe Planzeichnung.
- Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
- Zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen und einer Tiefgarage
- Besucherstellplätze mit Zufahrten
- Erforderliche Nebenanlagen

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

siehe Nutzungsschablone.

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. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut 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.

siehe Nutzungsschablone

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

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.

siehe Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 bestimmt (siehe Planzeichnung). Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind somit innerhalb der im Plan durch 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 Grundstücksf lächen zulässig.

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

siehe Planzeichnung

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

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

siehe Planzeichnung

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

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter : Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Dafür sind je 150 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm-Obstbaum, Laubbauhmochstamm oder ersetztweise drei Laubgehölzsträucher zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführt Liste beispielhaft dar.

Pflanzliste Laubbäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Feildahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Einheimische Obstbaumsorten
Pflanzliste Sträucher
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrißiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Obstbäume: 2xv, StU 8 - 10 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

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

7. RÄUMLICHER GELTBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

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. 2585)

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 (Baunutzungsverordnung 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

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 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
Bundeswaldgesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), 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 im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S.1312)

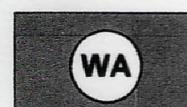
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 622)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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)

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



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

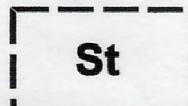
FH_{MAX}: Maximale Firsthöhe

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



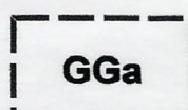
Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



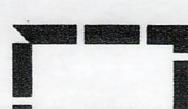
St

Flächen für Stellplätze



GGa

Gemeinschaftsgaragen



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



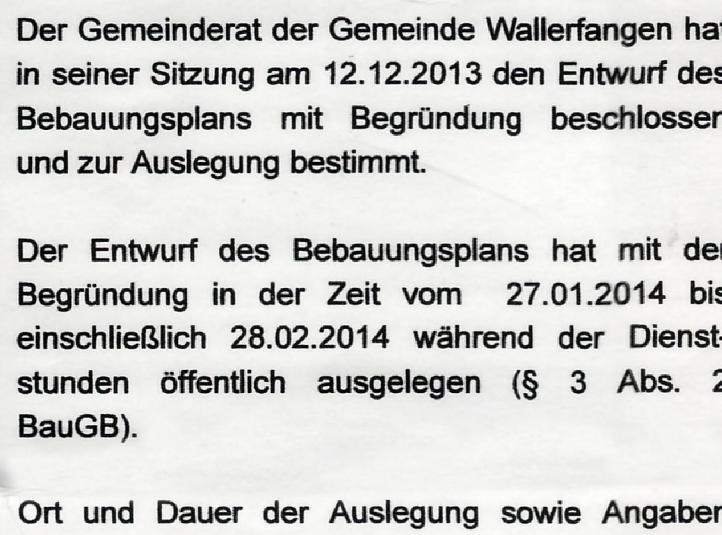
Hauptfirstrichtung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2013 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Wallerfangen ortsüblich bekannt gemacht.



Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 16.01.2014 durch Veröffentlichung 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.

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).

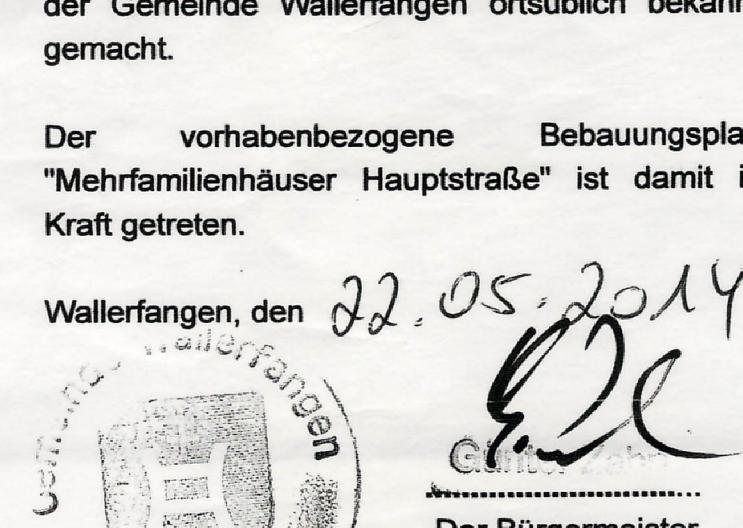
Satzungsbeschluss

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

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

Ausfertigung

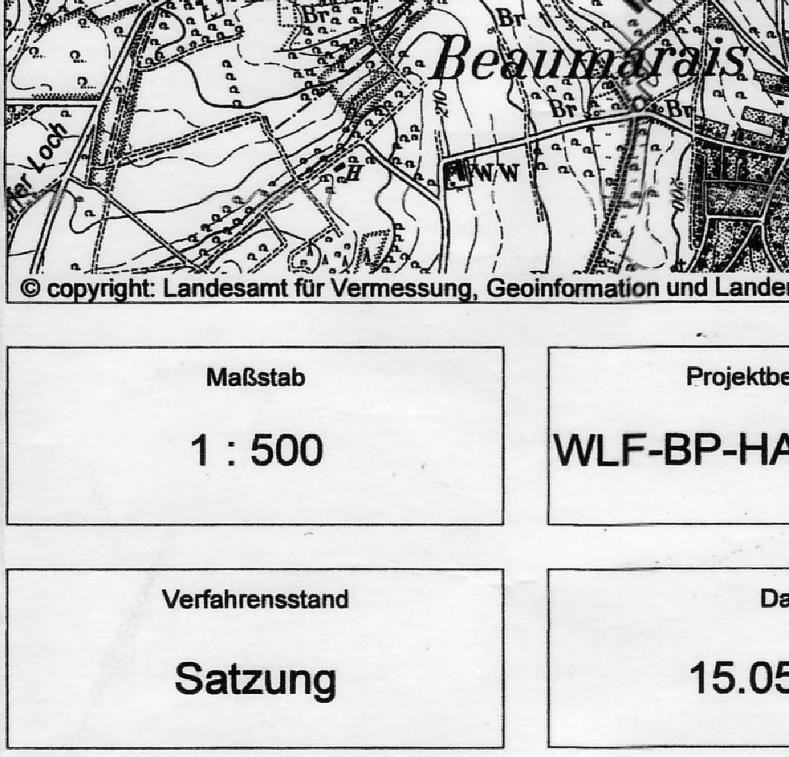
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" wird hiermit ausgefertigt.



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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße" ist damit in Kraft getreten.



Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

WLF-BP-HAUP-13-026

Planformat

775 x 841 mm

Verfahrensstand

Satzung

Datum

15.05.2014

Bearbeitung

Dipl.-Ing. R. Trautmann

Gemeinde Wallerfangen / Gemeindebezirk Wallerfangen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Hauptstraße"

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

IT ParkSaarland

Altenkesseler Straße 17 / A4

66115 Saarbrücken

Tel.: +49 (0) 681 / 844979 - 00

Fax: +49 (0) 681 / 844979 - 1

Email: info@argusconcept.de

www.argusconcept.de