

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ 0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

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

II

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)



VERSORGUNGSFLÄCHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)



ELEKTRIZITÄT



FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND / PLANUNG

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil der Ortsabrundungssatzung

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 festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Wohngebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen festgelegten Standorten zu errichten.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zufahrten und sonstige Wege sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. VERSORGUNGSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

9. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

siehe Plan,
hier: Fläche für Leitungsmast der energis

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt zu fassen und abzuleiten. Das häusliche Abwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen sowie Drainagewasser ist getrennt zu fassen und auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Bestehende Obstbaumhochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm sind auf Dauer zu erhalten, sofern sie nicht direkt durch Baumaßnahmen betroffen sind.
- Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind.
- Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer unter 15 ° Neigung und mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 2 Klettergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Stieleiche	Traubeneiche
Feld-Ahorn	Hainbuche
Spitz-Ahorn	Sommer-Linde
Winter-Linde	Sal-Weide
Walnuss	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Hasel	Weißdorn
Hundsrose	Traubenkirsche
einheimische Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:

Hochstämme: 2xv., StU: 10-12 cm

verpflanzte Sträucher: 2xv., Höhe 60-100 cm

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

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundung, aber unmittelbar an diesen angrenzend, Maßnahmen zum Ausgleich auf dem Flurstück 758/74 festgesetzt. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Anpflanzung von 20 einheimischen, standortgerechten Obstbaumhochstämmen zur Vervollständigung bereits ausgefallener Obstbäume im Bereich der bestehenden Streuobstwiese und
- Anlage von Feldgehölzstreifen mit einer Breite von 5 m entlang von drei Grundstücksgrenzen zur Schaffung von weiteren Vernetzungselementen in der Landschaft sowie der Bereitstellung neuer Lebensräume für die Fauna.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 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 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, 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 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, 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 geändert durch G.v. 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
- 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 G.v. 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zul. geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBl. I S. 632)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des G. Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 26.10.2000 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Am obersten Bäumchen" beschlossen (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Der Beschluss wurde am 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 34 Abs. 4 in Verb. mit § 2 Abs. 1 BauGB).



Wallerfangen, den 02.02.2001 Der Bürgermeister

(Wiltz)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 26.12.2000 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Ortsabrundungssatzung "Am obersten Bäumchen" (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 12.02.2001 bis einschließlich 12.03.2001 öffentlich ausgelegt (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 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 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB).

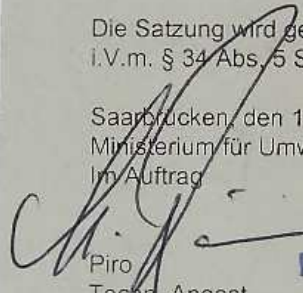
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.02.2001 an der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 05.04.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 05.04.2001 die Ortsabrundungssatzung "Am obersten Bäumchen" als Satzung beschlossen (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 1 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die Ortsabrundungssatzung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Wallerfangen, den 06.04.2001

Der Bürgermeister
(Wiltz)

- Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt.
Saarbrücken, den 15.5.2001
Ministerium für Umwelt, Az.: C/1 – 5558/01 Pr/Ok
Im Auftrag

Piro
Techn. Angest.
SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102401
66024 Saarbrücken

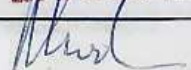
- Die Erteilung der Genehmigung der Ortsabrundungssatzung durch das Ministerium für Umwelt vom 15.05.2001 ist am 31.05.2001 gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung "Am obersten Bäumchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Wallerfangen, den 31.05.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

"AM OBERSTEN BÄUMCHEN"

IM ORTSTEIL OBERLIMBERG DER GEMEINDE WALLERFANGEN

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE WALLERFANGEN

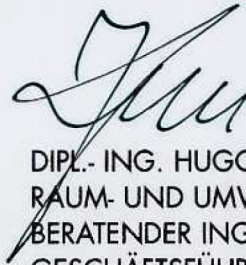
▲ AN DER ERSTELLUNG DER
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. GEOGR. MATTHIAS ALTHERR
DIPL.-GEOGR. ANJA GROSS

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ APRIL 2001 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLLEITER:



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



M 1:1000 im Original
Verkl. DIN A 3 ohne Maßstab

0 10/20



50/100



100/200



ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420