

### 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 Erneuerung 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 Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.  
Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen bleiben.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2191) gem. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates **WALLERFANGEN** am ..... beschlossen.  
Die örtliche 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 ..... durchgeföhrt.  
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde **WALLERFANGEN** durch das Umweltamt Kreisplanungsstelle Saarouis

Einsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1263), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1996 (BGBl. I, S. 2665)

1.2 zulässige Anlagen

1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen

4 Zahl der Vollgeschosse

5 Grundflächenzahl

6 beschaffliche Zahl

7 Baumassenzahl

8 Grundflächen- der baulichen Anlage

9 Bauweise

10 überbaubare Grundstücksflächen

11 nicht überbaubare Grundstücksflächen

12 Stellung der baulichen Anlagen

13 Mindestgröße der Baugrundstücke

14 Mindestbreite der Baugrundstücke

15 Mindesttiefe der Baugrundstücke

16 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

17 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

18 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

19 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

20 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

21 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

22 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden konnten, errichtet werden dürfen

23 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

24 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind

25 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

26 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

27 Die Versorgungsflächen

28 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

29 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

30 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Bodeplätze, Friedhöfe

31 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserversorgung, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz zu treffen sind

32 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

33 a) die Flächen für die Landwirtschaft  
b) Wald

34 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungen- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.

35 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit 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

36 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

37 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

38 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

39 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

40 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) 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

41 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

42 Höhenlage der baulichen Anlage i Maß von OK (Straßenkante, Mitte Haus bis OK, Erdgeschoß, Fußboden)

Allgemeines Wohngebiet  
IM SINNE DES § 4 DER BauNVO  
SIEHE § 4 Abs. 2 DER BauNVO

STALLE FÜR KLEINTIERHALTUNG

Z = II ALS HÖCHSTGRENZE

GRZ = 0,3

GFZ = 0,4 / 0,7

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

OFFEN- EINZELHÄUSER

SIEHE ZEICHNUNG

SIEHE ZEICHNUNG

SIEHE ZEICHNUNG, GEBAUDESTELLUNG MIT FIRSTRICHTUNG

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

NEBENANLAGEN SIND GENERELL NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

ENTFÄLLT

INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

SIEHE ZEICHNUNG, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN VERKEHRSGRÜN

SIEHE ZEICHNUNG, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

SIEHE ZEICHNUNG, VERKEHRSBERUHIGTER AUSBAU, NACH SEPERATEM STRASSENPROJEKT

SIEHE ZEICHNUNG, TRAFOSTATION DER VSE

SIEHE ZEICHNUNG

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

a): ENTFÄLLT  
b): ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

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.

SIEHE ZEICHNUNG, LEITUNGSRECHT IM VORGARTENBEREICH, VSE UND POST

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

a) ALLE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND DIE FLÄCHEN DER PRIVATEN VORGÄRTEN, SIND MIT STANDORTGERECHTEN, ORTSTYPISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ANZUPFLANZEN.

b) ALLE VORH. BÄUME UND STRÄUCHER, DIE DIE BEBAUUNG NICHT BEHINDERN, SIND ZU ERHALTEN

ENTFÄLLT

NACH ÖRTLICHER HÖHENEINWEISUNG bzw. —  
NACH DARSTELLUNG IM SYSTEMQUERSCHNITT

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie in Verbindung mit § 113 des § 6 der Landesbauordnung LBO in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 19. März 1980 (Amtsbl. S. 4)

ENTFÄLLT

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (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 1990 (Amtsbl. S. 514)

## ENTFÄLLT

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
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 8 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 (PlanV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE
	LEITUNGSRECHT FÜR VSE UND POST
	GEPL. HÄUSER MIT FIRST-RICHTUNG
	BAUTIEFE
	GEPL. VERKEHRSFLÄCHE MIT BESON. ZWECKBESTIMMUNG (verkehrsberuhigt)
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	SICHTFELDER SIND VON JEDER SICHTBAREM STANDPUNKT AUS FREIHALTEN
	FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
	VORGARTEN IST MIT STANDORT-GERECHTEN, ORTSTYPISCHEN BÄUMEN ANZUPFLANZEN
	GEPL. VERKEHRSGRÜN
	GEPL. TRAFOSTATION
	ABWASSERKANAL MIT FLIESSRICHTUNG
	GEPL. WASSERLEITUNG

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom **26. MRZ. 1990** bis einschließlich **27. APR. 1990** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis ortsfest bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

WALLERFANGEN den **26. SEP. 1990**

In Vertretung

Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat WALLERFANGEN hat am **18. SEP. 1990** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN

WALLERFANGEN den **26. SEP. 1990**

In Vertretung

Erster Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde WALLERFANGEN vom **26.9.1990** 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  
Das Ministerium für Umwelt, Ministerium für Umwelt  
(Würker) C/S-6778/50  
Diplom-Ingenieur

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 BauGB am **22. NOV. 1990**

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in

KRAFT

WALLERFANGEN den **22. NOV. 1990**

In Vertretung

LEERROHR

## BESTANDSANGABEN

12.

	DORFGEBIET		VORH. BÄUME
	BEST. GEBÄUDE		BEST. EINZÄUNUNG
	BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN		HÖHENSCHICHTLINIEN
	BEST. STRASSEN UND WEGE		BEST. TROCKENMAUER
	BEST. KANALSCHÄCHTE		

## Angaben nach § 1 Abs. 2 der PlanV 81

Vergrößerung der Rahmen-/Flurkarte, Blatt Nr.:  
vom  
Nach örtlicher Einweisung ergänzt am **21.04.1988**  
durch Chp

## 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	Junemann	Saarlois, den	
Bearbeitet:	Sept. 1989	Junemann	15.9.89	
Geprüft:				
Änderungen:				

HEWER