

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 + Nr. 6 BauGB und §§ 4 + 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

4. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

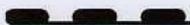
5. Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)



hier: Abwasserkanal
hier: 20-KV-Erdkabel

6. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



mit Geh-, Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)



Abgrenzung Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. §§ 1 Abs. 2 Nr. 4 und § 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 störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2.1 Baugebiet MI	Mischgebiet, gem. §§ 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 6 BauNVO siehe Plan
2.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe, Tankstellen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 6 Abs. 3 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zulässig sind
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,4 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,8 festgesetzt.
2.3 Vollgeschosse	siehe Plan, gem. §§ 16, 20 BauNVO Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Planungsgebiet auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise Die Grenzabstände gem. der LBO sind einzuhalten.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Grenzabstandsflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, auf den Baugrundstücken zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Ausfahrten der Garagen ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum vor dem Garagtor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.
5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	
6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	siehe Plan, Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt ist.
7. VERSORGUNGSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB	siehe Plan, hier: Trafó
8. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	siehe Plan, hier: Abwasserkanal und 20-kV-Erdkabel
9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB	siehe Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im dargestellten Bereich.
10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH AN ANDERER STELLE GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB	Zum ökologischen Ausgleich ist auf der gemeindeeigenen Parzelle 117/11 in Flur 01 in der Hassenuth der Gemarkung Kerlingen eine Streuwiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO

DACHFORM UND DACHNEIGUNG	Im Geltungsbereich der Änderung sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dachdeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtonre zu verwenden. Die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien ist unzulässig.
UNBEBAUTE FLÄCHEN	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.
VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mind. 4 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18. Dezember 2006, BGBl. I S. 3180
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S.

3214)

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1330)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1602 vom 05. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtigt S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes – Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz – SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSChG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSChG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

HINWEISE

ENTWÄSSERUNG

Dränwässer dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als "weiße Wanne" empfohlen.

DENKMALSCHUTZ

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

MUNITIONSFUNDE

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

PFLANZUNGEN

Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mind. ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

VORKEHRUNGEN

Es sollen Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase getroffen werden. Dazu gehören z. B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

OBERBODEN

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

ALTER BERGBAU

Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich eines ehemaligen Kupfererzfeldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 13.07.06 die Änderung des Bebauungsplanes "In der Stockath" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 20.07.06 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Wallerfangen, den 20.07.06 Der Bürgermeister

(Wiltz)

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 05.08.07 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.05.07 in der Zeit vom 19.05.07 bis zum 10.05.07 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 10.05.07 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 17.04.07 den Entwurf der Bebauungsplanänderung "In der Stockath" gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

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 bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 18.06.07 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung "In der Stockath", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 09.07.07 bis einschließlich 09.08.07 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.06.07 an der Aufstellung der Bebauungsplanänderung "In der Stockath" beteiligt. Im Anschreiben wurde

auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 20.09.07 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 20.09.07 die Bebauungsplanänderung "In der Stockath" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Bebauungsplanänderung "In der Stockath" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

- Die Bebauungsplanänderung "In der Stockath" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Wallerfangen, den 20.09.07 Der Bürgermeister

(Wiltz)

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 08.05.08 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung "In der Stockath", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wallerfangen, den 08.05.08 Der Bürgermeister

(Wiltz)

Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

Datum / Unterschrift

Katasteramt

MASZTAB
1 : 1000

PROJEKTBEZEICHNUNG
WLF-ÄND-STOCK

PLANGRÖSSE
DIN A 1

PLANNUMMER
WLF-ÄND-STOCK-PLAN 3

BEARBEITUNGSSTAND
09.08.2007

BEARBEITUNG
DIPL.-ING. WOLFGANG BECKER

GEMEINDE WALLERFANGEN, GEMEINDEBEZIRK KERLINGEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
“IN DER STOCKATH”
- SATZUNG -