

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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

GRZ 0,4

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

II

MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)



BAULINIE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.2 BAUNVO)

O

OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

WA
2 WO

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

F

FEUERWEHR



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

V

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

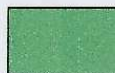


ELEKTRIZITÄT



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

UNTERIRDISCH,
HIER: HAUPTSÄMMLER DES EVS
20 KV-ERDKABEL DER ENERGIS



GRÜNFLÄCHEN (Ö= ÖFFENTLICH)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS.6 BAUGB)



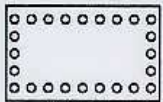
SPIELPLATZ



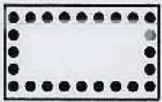
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)



ERHALT VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND CARPORTS
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)



FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. 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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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,

siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
hier: 0,4

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Wohngebietes WA 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2.2 zulässige Grundfläche

2.3 Vollgeschosse

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

9. VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

10. VERSORGUNGSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

11. FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

13. GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

14. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

16. 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 BNATSCHG

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

siehe Plan,
hier: innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

siehe Plan,
gem. § 18 BauNVO

siehe Plan,
hier: Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO

Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan,
Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

siehe Plan,
hier: Hauptfrischrichtung

siehe Plan,
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Wohngebiet WA 1 Garagen und Stellplätze unzulässig und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Zuwegungen zu den hinteren Grundstücksflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind außerdem auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan,
hier:
1. Feuerwehr,
2. Bauhof, Fahrzeughalle, Betriebsgebäude, Garagen

siehe Plan,
Die internen Erschließungsstraßen der Wohngebiete werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO) festgesetzt.

Die interne Erschließungsstraße zur Feuerwehr und zum Bauhof wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Breite der Straßen ist der Vermessung in der Planzeichnung zu entnehmen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Östlich des Feuerwehrgerätehauses sowie im Nordosten des Plangebietes werden im öffentlichen Verkehrsraum Flächen für das Parken festgesetzt.

siehe Plan,
hier: Fläche für Transformatorstation

siehe Plan,
hier: Abwasser-Trennsystem
Im Bereich des geplanten Bauhofes werden das anfallende Schmutzwasser sowie das Straßenabwasser dem Schmutzwasserkanalsystem zugeführt. Die unbelasteten Dachablauf- und Drainagewässer werden getrennt hiervon gefasst und über einen separaten Regenwasserkanal dem Wallerfanger Bach zugeleitet.

hier: Hauptsammler des EVS (Entsorgungsverband Saar)
hier: 20kV-Erdkabel der energis

siehe Plan,
hier: Leitungsrecht im Bereich der Abwasserleitungen zugunsten des EVS
hier: Leitungsrecht entlang der 20kV-Erdkabel zugunsten der energis

siehe Plan,
Südlich des Wohngebietes WA 1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt. Hier sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
• Wieseneinsatz der Saatgutmischung RSM 2.3 (Gebrauchsrassen-Spielrasen)
• In den Randbereichen des Spielfeldes ist eine mind. 1,0 m breite Hecke mit standortgerechten, einheimischen, ungiftigen Sträuchern anzulegen.

Im Norden des Plangebietes, südlich der "Sportplatzstraße" werden 4 etwa 2 m breite, öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße sind mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste einzugrünen. Die Gehölze sind im Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

- siehe Plan,
- M1:** Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sowie sonstige Stellplätze und festgesetzten Parkflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu belagern.
- M2:** Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Dachabwasser sowie das Drainagewasser ist über den geplanten Regenwasserkanal in den Wallerfanger Bach einzuleiten.
- M3:** Auf der im südlichen Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen ist entlang des Baches an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein mind. 10 m breiter Erlen-Eschen-Weidenbaum aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen bzw. zu ergänzen.
- M4:** Im nördlichen Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen wird die Entwicklung und Pflege von Hochstaudenfluren festgesetzt. Hierzu hat zunächst zur Aushagerung der Fläche eine zweimalige Mahd pro Jahr (Mai und Juli/August) mit Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen. Danach hat eine gelegentliche Mahd im Turnus von etwa 5 Jahren, möglichst abschnittsweise rotierend, zu erfolgen.

Die Errichtung von Fußwegen in ökologisch verträglicher Bauweise ist innerhalb der Maßnahmenflächen zulässig.

siehe Plan,
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
• Die Flächen zum Anpflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im WA 1 sind mit Feldgehölzen einzugrünen. Hierzu sind einheimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste im Raster von 1 m x 1 m zu pflanzen.

<ul style="list-style-type: none"> • Auf der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dieser Fläche nicht zulässig. • Die öffentliche Parkfläche ist intensiv zu begrünen. Pro 2 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. • Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar: 	<table> <tr> <td>Feldahorn</td><td>Sommerlinde</td></tr> <tr> <td>Bergahorn</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr> <td>Spitzahorn</td><td>Schlehe</td></tr> <tr> <td>Hängebirke</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr> <td>Haselweide</td><td>Silberweide</td></tr> <tr> <td>Traubeneiche</td><td>Hasel</td></tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td><td>Weißdorn</td></tr> <tr> <td>Eberesche</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr> <td>Schwarz-Erle</td><td>Gemeine Esche</td></tr> <tr> <td>Bruch-Weide</td><td>Silber-Weide</td></tr> <tr> <td>Efeu</td><td>Waldgelbblatt</td></tr> <tr> <td>einheimische Obstbaumsorten</td><td></td></tr> </table>	Feldahorn	Sommerlinde	Bergahorn	Stieleiche	Spitzahorn	Schlehe	Hängebirke	Schwarzer Holunder	Haselweide	Silberweide	Traubeneiche	Hasel	Vogelkirsche	Weißdorn	Eberesche	Hundsrose	Schwarz-Erle	Gemeine Esche	Bruch-Weide	Silber-Weide	Efeu	Waldgelbblatt	einheimische Obstbaumsorten	
Feldahorn	Sommerlinde																								
Bergahorn	Stieleiche																								
Spitzahorn	Schlehe																								
Hängebirke	Schwarzer Holunder																								
Haselweide	Silberweide																								
Traubeneiche	Hasel																								
Vogelkirsche	Weißdorn																								
Eberesche	Hundsrose																								
Schwarz-Erle	Gemeine Esche																								
Bruch-Weide	Silber-Weide																								
Efeu	Waldgelbblatt																								
einheimische Obstbaumsorten																									
	Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100 Hochstämme: 2xv., StU 12-14																								
	<ul style="list-style-type: none"> • Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. • Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 																								

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich nur auf die Wohngebiete:

DACHFORM • DACHNEIGUNG

- Die derzeitige Dachneigung ist beizubehalten.
- Dachaufbauten sowie die Erhöhung des Kriestockes sind nicht zulässig.
- Die Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen und Carportanlagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen. Die jeweiligen Häusergruppen bzw. Doppelhäuser müssen eine durchlaufende Trauf- und Firsthöhe besitzen.
- Im Bereich der Gemeinbedarfflächen sind auch andere Dachformen zulässig.

FASSADEN

- Geschlossene Fassadenflächen mit mehr als 30 qm Fläche sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.
- Hausgruppen sowie Doppelhäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Fassadengestaltung - d.h. die Fenster- und Türformate sowie die Fassadengliederung - oberfläche- und -farbgebung - ist aufeinander abzustimmen. Hierbei sind Kunststoff, Teerpapp- oder Faserzementfassadenverkleidungen sowie Fliesen unzulässig.
- Fassaden sind ausschließlich in ortstypischen, nicht intensiven oder stark kontrastierenden oder grellen Farbtönen zu streichen.
- Im Bereich der vor dem Gebäudebestand hervortretenden Baugrenze im rückwärtigen Gebäudebereich sind nur einheitlich transparent gestaltete Balkone und Wintergärten zulässig.

- Auf der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.
- Die öffentliche Parkfläche ist intensiv zu begrünen. Pro 2 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Stieleiche
Spitzahorn	Schlehe
Hängebirke	Schwarzer Holunder
Haselweide	Silberweide
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Eberesche	Hundsrose
Schwarz-Erle	Gemeine Esche
Bruch-Weide	Silber-Weide
Efeu	Waldgelbblatt
einheimische Obstbaumsorten	

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100
Hochstämme: 2xv., StU 12-14

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

- Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

NEBENANLAGEN

- Die Nebenanlagen in den dafür gekennzeichneten Flächen sind durch einheitliche Materialien, hier Holz, zu gestalten.
- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 50 °. Die Dachformen sind einheitlich zu gestalten.
- Zulässig sind nur Nebenanlagen mit einer Tiefe von 3,0 m und 2,0 m Breite.

GARAGEN UND CARPORTS

- Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Carport-Anlagen sind durch einheitliche Baumaterialien, hier Holz, einheitlich zu gestalten und durch Rankpflanzungen zu begrünen. Die Dachform sowie die Dacheindeckung der Carport-Anlagen ist einheitlich zu gestalten, wobei im Falle geneigter Dächer eine Dachneigung von 25 - 50 ° einzuhalten ist.

ANTENNEN

- Im Bereich der Hausgruppen, die gestalterisch eine Einheit bilden, sind einzelne Fernseh- und Rundfunkantennen, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, durch eine gemeinsame Anlage zu ersetzen und unter dem Dach an den Gebäudrücken anzubringen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.

Folgende Festsetzungen beziehen sich auf die Wohngebiete bzw. die Fläche für Gemeinbedarf.

EINFRIEDUNGEN

- Rückwärtige und seitliche Grundstückeinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Hecken und/oder Latenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Entlang des Bauhofes ist die Errichtung eines Zaunes bis zu 2,20 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

SCHUTZFLÄCHE “WALLERFANGER BACH”

Gemäß § 56 Saarländischem Wassergesetz ist innerhalb der Schutzfläche (beidseits 1,0 m, gemessen von der Uferlinie) die Errichtung baulicher Anlagen, eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und mineralischem Dünger unzulässig.

SCHUTZFLÄCHE ZU ERDKABEL DER ENERGIS

Zum Schutz der 20-kV-Erdkabel der energis wird ein Schutzstreifen von 1,5 m beiderseits der Leitungsmitte nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

SCHUTZ DES MUTTERBODENS

§ 202 BAUGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Bei der Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" vom März 1989 zu beachten.

DEZENTRALE

REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Es wird empfohlen, dass bei Neubauvorhaben jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen (Zisternen) sammelt und nutzt. Weiterhin wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dienen.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(ERWÄSS SAARLÄNDISCHEN NACHBARECHTSGESETZ VOM 28.02.1978)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

ALTER BERGBAU

Das Plangebiet liegt im Randbereich des ehemaligen Kupfererzfeldes "Paulshoffnung". Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 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 Nr. 3 Anlage),
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130),
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschafts-

pflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) i.d.F. 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 ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482),
- 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 Gesetz vom 19.10.1996, BGBl. I S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zul. geänd. 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 Gesetzes 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 Nr. 17 vom 24. April 1998).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schäferbruch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 23.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Wallerfangen, den 23.11.2000 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.03.2001 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Sie wurde am 01.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 20.02.2001 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Schäferbruch" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schäferbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 07.05.2001 bis einschließlich 08.06.2001 öffentlich ausgelegt (§ 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 26.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 30.04.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom

Gemeinderat am 20.09.2001 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 20.09.2001 den Bebauungsplan "Schäferbruch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.



Wallerfangen, den 20.09.2001 Der Bürgermeister
(Wiltz)

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 06.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Wallerfangen, den 06.12.2001 Der Bürgermeister



(Wiltz)

BEBAUUNGSPLAN
"SCHÄFERBRUCH"
GEMEINDE WALLERFANGEN -
ORTSTEIL WALLERFANGEN

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE WALLERFANGEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

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

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ SEPTEMBER 2001 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



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

M 1:1000 im Original,
Verkleinerung DIN A3, ohne Mst.

0 5



25



50



 **ARGUS PLAN**

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061100, FAX: 06825 - 4061110