

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Der Legende wurde mittels amtlicher Unterlagen gefertigt. Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, LVGL, Koordinaten: 58-00308. Die Übereinstimmung mit der Plurkarte wird bescheinigt.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine offene Bauweise nur mit Einzel- oder Doppelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Wohnbaueinheit (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
Baugrenzen
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.
5. Flächen für Nebenbauten, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Straßenoberkanten und den seitlichen Grenzabständen mit einer max. Tiefe der Bauelemente zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen mit einer max. Tiefe der Bauelemente mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Die Erhaltung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkplätze
Die öffentlichen Parkplätze (P) entlang der Erschließungsstraße sowie der Quartiersplätze (P402) sind als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Fläche zur zentralen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in Form eines geschlossenen Regenrückhaltebeckens wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen (ÖG) wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.
Private Grünflächen (pG)
Die rückwärtigen Hangbereiche in Richtung Bebauung der Straße „Zu den Hütten“ werden als private Grünflächen (pG) festgesetzt.
- 9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Aufschüttungen sind aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.
- 10. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Obstbaum- oder Laubbäumchen sowie 1 heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Planfläche anzupflanzen. Erlagte Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erneut zu pflanzen.
- 11. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am ... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Westfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

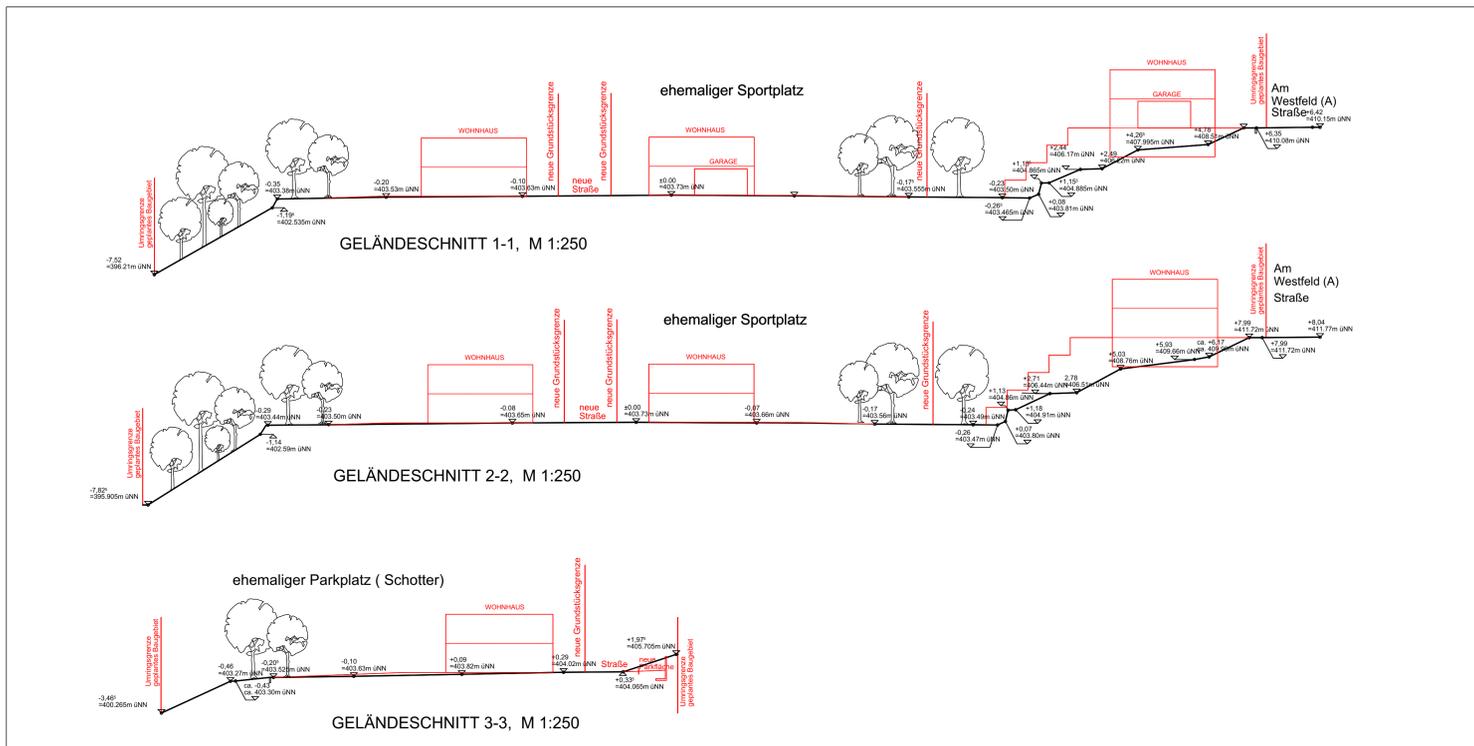
Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.
Heusweiler, den ...
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KrVG hingewiesen worden.
Heusweiler, den ...

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am ... den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanung mit der Begründung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bund:**
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2906), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 2000/60/EG des Rates vom 23. Oktober 2000 (EG-RL Nr. L 26 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)
Straßenverkehrsamt (StVZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 319), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Saarland:**
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
Kommunalaufbauverwaltungsverordnung (KSVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2303), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtblatt des Saarlandes, Teil I, S. 840)
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)) vom 05. April 2006 (Amtblatt des Saarlandes, S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtblatt des Saarlandes, Teil I, S. 21)
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baurechts- und Bauverordnungs vom 19. Februar 2004 (Amtblatt des Saarlandes, S. 821), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2015 (Amtblatt des Saarlandes, S. 714)
Saarländisches Nachbarschaftsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtblatt des Saarlandes, S. 632)
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtblatt des Saarlandes, S. 900), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2393)
Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtblatt des Saarlandes, S. 910), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2393)
Gesetz über die Umweltschadenshaftung im Saarland (SaarLUUVG) vom 20. Oktober 2002 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtblatt des Saarlandes, S. 2393)
Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVerfVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2013 (Amtblatt des Saarlandes, S. 209)
Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz (LWaldG)) vom 26. Oktober 1977 (Amtblatt des Saarlandes, S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 180 vom 26. Juni 2013 (Amtblatt des Saarlandes, Jahrgang 2006, S. 268)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)**
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 - II VG Zahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse
 - max. 2 WE Zahl der Wohnungen / Wohneinheiten pro Haus hier maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- / Doppelhaushälfte
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsbenutzter Bereich
 - Straßenverkehrsflächen

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- ÖG** Grünflächen
 - pG** private Grünflächen
 - ÖG** öffentliche Grünflächen
 - S** Spielplatz
- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bestandsgebäude Wohnen
 - Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
 - vorhandene Grenzen

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

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Stellplatzanzahl (§ 47 LBO)**
Abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereichs die Zahl der Stellplätze je Wohnfläche auf zwei festgelegt. Garagen und Carports können auf die Stellplatzanzahl angerechnet werden.
- 2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.
- Gehölzliste:**
- Sträucher:**
- Carpinus betulus (Hainbuche), HlH 1x 100 - 125
 - Cornus mas (Kornelrösche), HlH 70 - 90
 - Cornus sanguinea (Gemeiner Hainlehn), HlH 70 - 90
 - Corylus avellana (Hasel), HlH 70 - 90
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), HlH 70 - 90
 - Prunus avium (Vogelbeere), HlH 1x 150 - 200
 - Prunus spinosa (Schwarzdorn), HlH 70 - 90
 - Rosa canina (Hundsrose), HlH 70 - 90
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), HlH 70 - 90
 - Sambucus racemosa (Traubenholunder), HlH 40 - 70
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere), HlH 100 - 150
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), HlH 70 - 90
- Baumarten:**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - Robinia pseudoacacia (Robinie)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Malus sylvestris (Hortapfel)
 - Pinus communis (Kiefer)
 - Alis heimischen Obstbaumarten
- Wald:** Buche, Hainlehn, HlH = hechte Sträucher

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



GEMEINDE HEUSWEILER GEMARKUNG HOLZ

Bebauungsplan "Wohngebiet Am Westfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a

MASSSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0712_BPlan_§13a Am Westfeld_OT Holz	970/891 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
ENTWURF	27.09.2017	KN

Michael König
St. Annenstraße 48 | FÖN 0 68 51 / 9259-0 | info@vermessung-koenig.de
66600 St. Wendel | FAX 0 68 51 / 9259-40 | www.vermessung-koenig.de