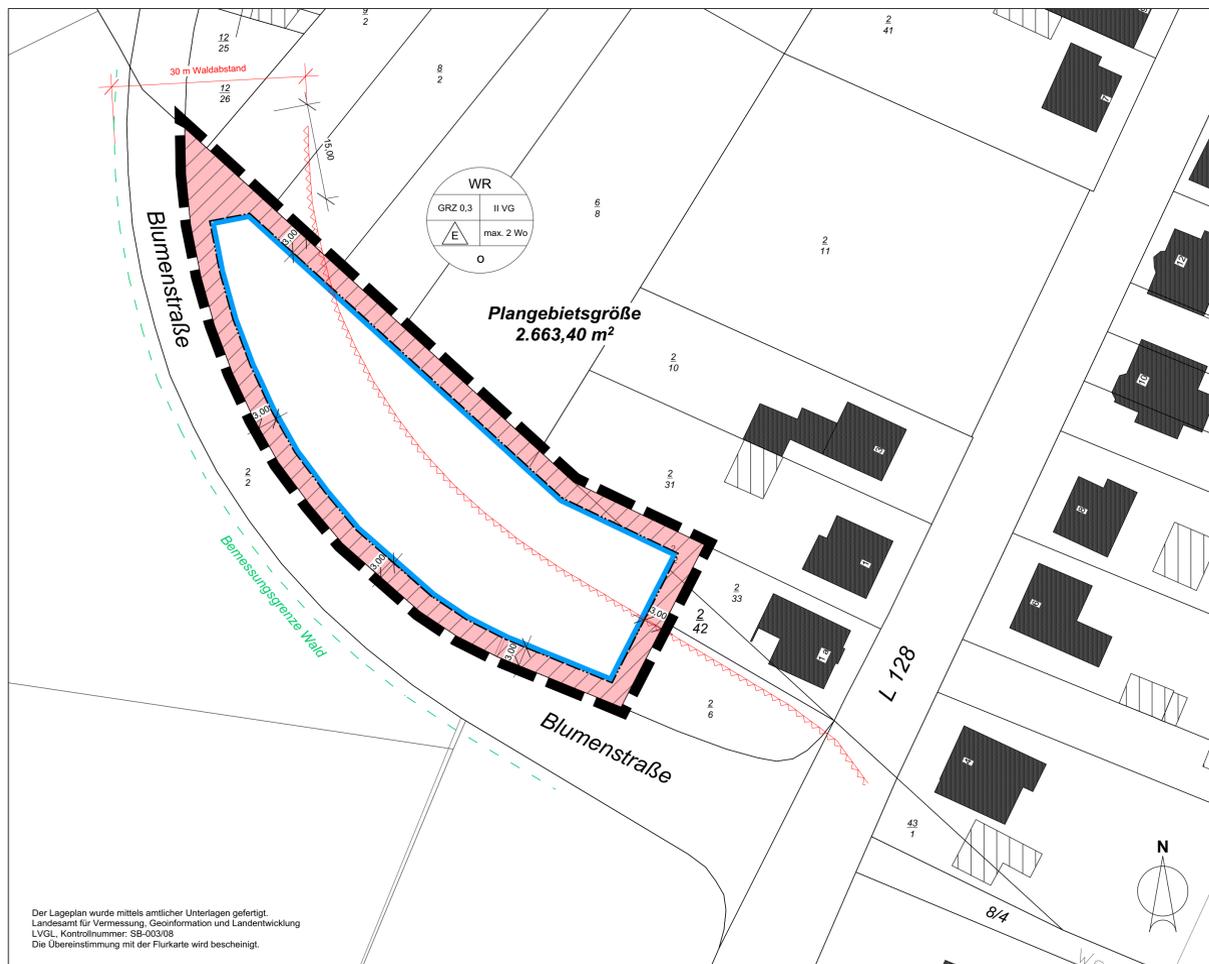


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Der Lageplan wurde mittels amtlicher Unterlagen gefertigt.
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
LVGL, Kontrollnummer: SB-00308
Die Übereinstimmung mit der Flurkarte wird bescheinigt.

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

- GRZ 0.3 Grundflächenzahl
- II VG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse
- max. 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen, hier maximal 2 Wohnungen pro Einfamilienwohnhaus

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsgebäude Wohnen
- Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
- vorhandene Grenzen
- 30 m Waldabstand
- Bemessungsgrenze "Wald"

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:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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:
Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird auf 0.3 festgesetzt.
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 Einzelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude 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 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überbaubare Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (bis 20 m²) im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen und seitlichen Grenzabständen zulässig.
- 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

Gehölzlisten:

Sträucher

- Carpinus betulus (Hainbuche), IHei 1xv 100 - 125
- Cornus mas (Kornelkirsche), IStr 70 - 90
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartweigel), IStr 70 - 90
- Corylus avellana (Hasel), IStr 70 - 90
- Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn), IStr 70 - 90
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), IStr 70 - 90
- Prunus avium (Vogelkirsche), IHei 1xv 150 - 200
- Prunus spinosa (Schwarzorn), IStr 70 - 90
- Rosa canina (Hundsrose), IStr 70 - 90
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 70 - 90
- Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStr 40 - 70
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei 100 - 150
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 - 90

Baumarten:

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Robinia pseudoacacia (Robinie)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Alle heimischen Obstbaumarten

IHei= leichte Heister

IStr = leichte Sträucher

8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Stellplatzanzahl (§ 47 LBO)**
Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereichs die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports können auf die Stellplatzanzahl angerechnet werden.
- 2.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartentflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Alltasten

Darzeit weist das Kataster für Alltasten und alltastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Dennoch sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden Alltasten bekannt oder ergeben sich bei Vorhaben Anhaltspunkte über Veränderungen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Kampfmittel

Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Dennoch ist bei Zufallsfinden der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeistelle zu informieren.

Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt des Saarlandes weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Verankerungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSdSchG hin.

Alter Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den vorliegenden Unterlagen geht aber nicht hervor, ob unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Deshalb ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldabstand

Die Vorgaben des § 14 Abs. 3 Saarländisches Landeswaldgesetz (LWaldG) hinsichtlich der Abstandsregelung der geplanten Bebauung zum Wald sind zu berücksichtigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), 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. Mai 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. 2808)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abt. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1954), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Amtsbl. I, S. 2)

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 714)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 300)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1802 vom 26. Juni 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Jahrgang 2009, S. 268)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am _____ in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich 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.

Billigung Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Heusweiler, den _____

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den _____

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

GEMEINDE HEUSWEILER
GEMARKUNG HOLZ
Bebauungsplan "Erweiterung Blumenstraße"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a

MASSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0707_BPlan_Erw_Blumenstraße	970/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
AUSLEGUNG hier: erneute Offenlage	28.09.2017	KN