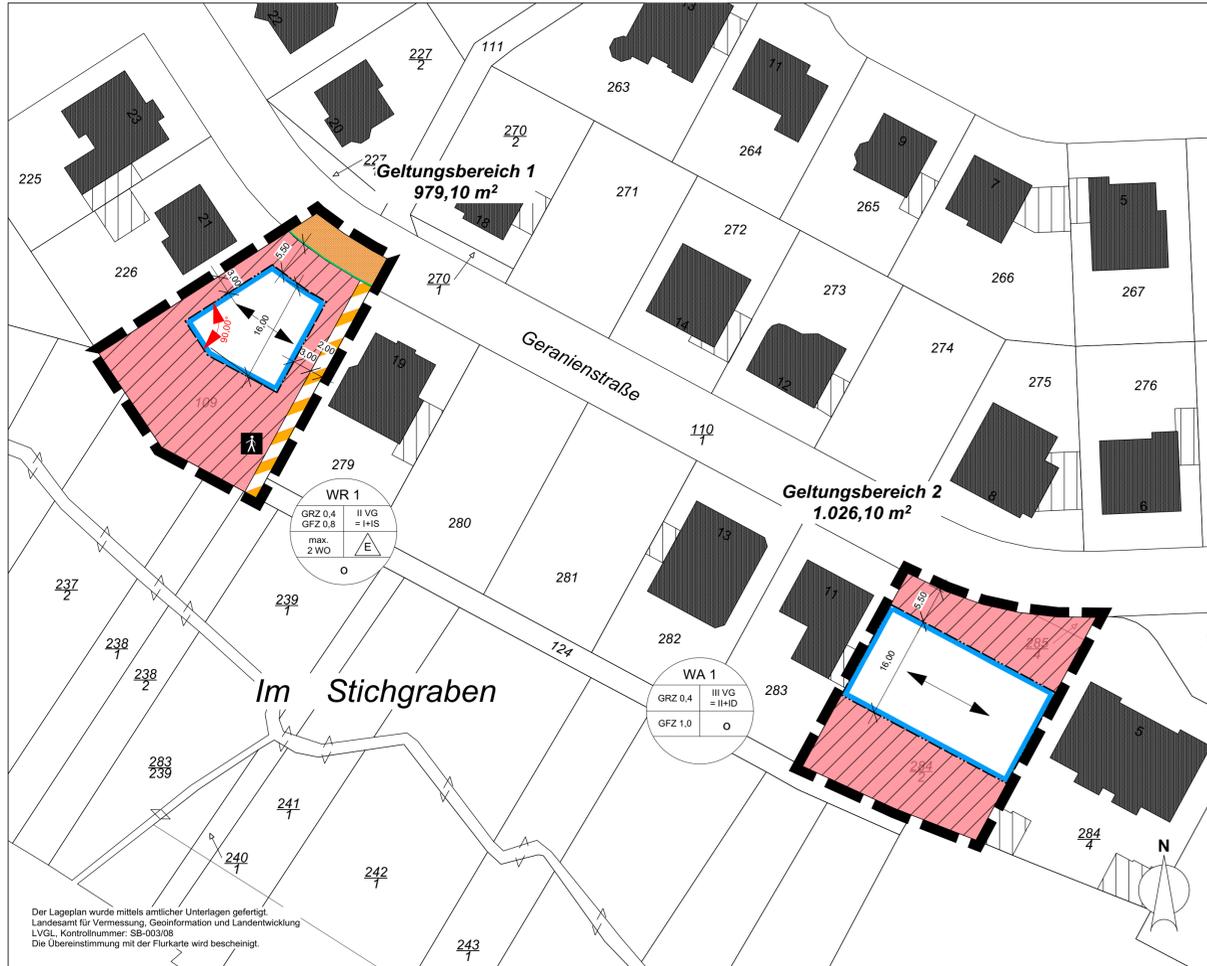




TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl, hier max. 0,4
GFZ Geschossflächenzahl, s. Planzeichnung
VG Vollgeschoss
II zulässig maximal 2 Vollgeschosse
III zulässig maximal 3 Vollgeschosse
IS Sockelgeschoss
ID Dachgeschoss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bestandsgebäude Wohnen
Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
vorhandene Grenzen
Firstrichtung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Reines Wohngebiet WR1- (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig:
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Allgemeines Wohngebiet WA1- (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 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 Festsetzungen von:
Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o. g. Anlagen um 50 von Hundert bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 zulässig.
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches 1 im WR 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss darstellen muss.
Innerhalb des Geltungsbereiches 2 im WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss darstellen muss.
Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des WR 1 und WA 1 ist nur eine offene Bauweise zulässig.
Im WR 1 sind nur Einzelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude erlaubt.
1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücke 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.
1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.
Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebenanlagen.
1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
In dem Geltungsbereich des vorgeordneten Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig:
a. Einfriedungen,
b. Mülltonnenstandplätze,
c. Stützmauern, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind,
d. Geräte- und Abstellräume bis 30 m² Bruttoinnemmaß im Innenbereich sowie
e. Wasserbecken (Schwimmbäder) im Freien bis zu 50 m² Rauminhalt und deren luftgetragene Überdachungen bis 50 m² Grundfläche im Innenbereich, sofern sie (d und e) in den rückseitigen Bereichen der Baugrundstücke nicht zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen bzw. seitlichen Bauflucht angeordnet werden,
f. nicht beleuchtete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 0,5 m² Größe.
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig.
1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Geranienstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Der vorhandene Fußweg im Geltungsbereich 1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbenutzter Bereich gemäß StVO) festgesetzt.
1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Alle Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen.
Pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbau- oder Obstbaumhochstamm, gemäß Planliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
1.9 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

2.1 Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude
Flachdächer sind nicht erlaubt.
Zulässig sind Satteldächer und satteldachähnliche Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 40°; Kniestockhöhe bis 60 cm von OK, Dachgeschosslaufboden bis UK Fußplatte.
Grundsätzlich gilt: Oberkante Erdgeschosslaufboden (tal- und hangseitige Gebäude) 70 cm, über Vorstufenausbau, bezogen auf die Gebäudemitte
Dachaufbauten (stehende Giebeln, Schleppe- oder Dreiecksgiebeln) und Dachneigungen dürfen in einer Breite von insgesamt einem Drittel der jeweiligen Gesamtlänge des Gebäudes ausgeführt werden.
Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.
Garagen und überdachte Stellplätze
Dachform/Dachneigung: Flachdächer, Pultdächer bis 12° Neigung oder Satteldächer entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.
Benachbarte Garagen und Doppelgaragen sowie Garagen, die zu einer Einheit zusammengefasst werden, sollen straßenseitig fluchtgleich sein, die gleiche Dachform aufweisen; Dachneigung, Dachdeckung sind aufeinander abzustimmen.
2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Stellplätze, Änderungsbereiche und Zufahrten, nach den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit heimischen Gehölzen/Pflanzen entsprechend der Planliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind, soweit sie nicht in die bauliche Anlage einbezogen werden, durch bauliche bzw. gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum und zum Nachbarn hin zu kaschieren.
2.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)
Gemäß § 87 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Ortlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

TEIL B: TEXTTEIL

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
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 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
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 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
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)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
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)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 692), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNC) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 276), 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. 1984), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1644 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baurechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBoSchG)-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)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLVPG) 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 (SvVwVG) 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. 306)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am ... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Krepp“ 2. BA im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... ortsüblich in der Gemeinde bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Es wird beschließt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Krepp“ 2. BA in seiner öffentlichen Sitzung am ... beschlossen.
Beteiligungsverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 9 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 ... die 10. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Krepp“ 2. BA als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
Heusweiler, den ...
Der Bürgermeister
Ausfertigung
Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Krepp“ 2. BA wird hiermit als Satzung ausgeteilt.
Heusweiler, den ...
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 die 10. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Krepp“ 2. BA bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Heusweiler, den ...
Der Bürgermeister



GEMEINDE HEUSWEILER GEMARKUNG NIEDERSALBACH

10. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM KREPP" 2. BA im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a

Table with 3 columns: MAßSTAB (1:500), VERFAHRENSSTAND (ENTWURF), VERFAHRENSSTAND (ENTWURF), PROJEKTBEZEICHNUNG (2017_0708_CAD_BPlan_10_And_HinterdemKrepp_2.BA_OT_Niedersalbach_GemHeusweiler), DATUM (12.06.2017), PLANFORMAT (970/594 mm), BEARBEITUNG (KN)