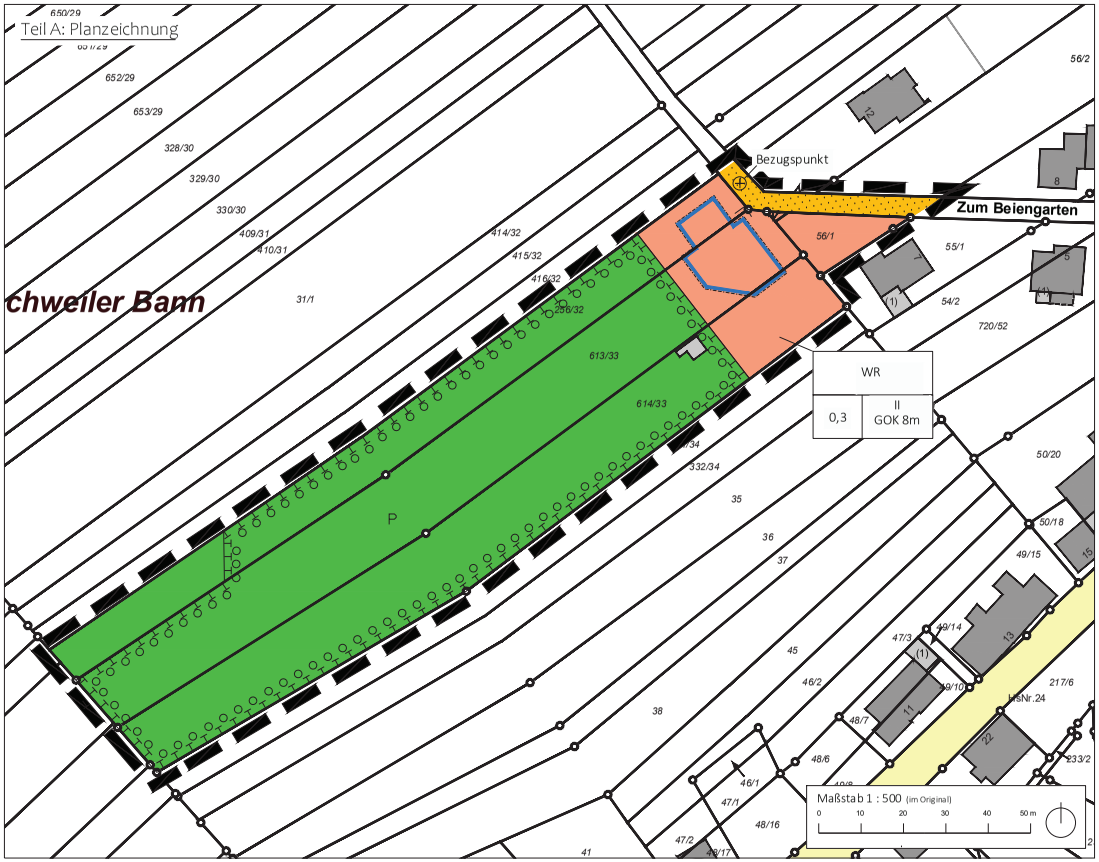
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone
1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Zahl der Vollgeschosse / GOKmax (Gebäudeoberkante)

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)

Baugrenze

o — Offene Bauweise

4. Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — Zweckbestimmung: Private Ausgleichsfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

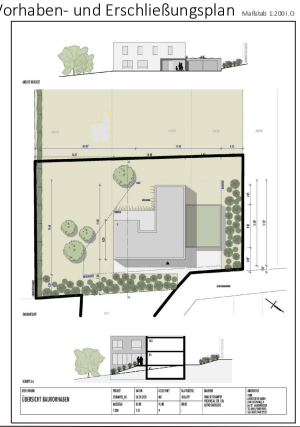
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt

Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1:200 i.O



Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Reines Wohngebietgemäß § 3 BauNVO. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind 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 unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO
Im Bebauungsplan wird gemäß §19 Abs.4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterlaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine GRZ von 0,45 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen gem.. § 20 BauNVO
Gem. § 20 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante max) wird gem. §18 BauNVO auf 8m gemessen vom nordwestlichsten Punkt der Straßenfläche festgesetzt (s. Plan).

3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

4 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des WA zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Gem. § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen, im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig als auch in den seitlichen Abstandsflächen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden. Es sind 2 Stellplätze pro Grundstück vorzusehen. Der Einfahrtsbereich kann dabei als Stellplatz angerechnet werden.

6 Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird ein Teil der Straße "Zum Beiengarten" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7 Grünordnerische Festsetzungen
Private Grünflächegem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen und zum Aufenthalt. Die bestehenden Nebengebäude sind in der Fläche zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Auf dem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammunfang min. 12-14 cm) zur Straßenseite hin zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als möglichst naturnahe Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Bestehende Gehölzstrukturen innerhalb der Grünflächen sind zu erhalten.

Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Die in Verlängerung des Baugrundstücks angrenzenden Grundstücksflächen 26, 31/2 und 31/1 im Außenbereich werden als Ausgleichsflächen zum Setzen von Obstbäumen in Ausbildung einer Streuobstwiese genutzt. Die Streuobstwiese ist mit Obstbäumen gemäß der Pflanzliste im Raster 15 x15 m zu bepflanzen und es wird eine einschürige Mahd festgesetzt. Ausgenommen sind die bereits bestockten und zu erhaltenden Grünflächen. Für die Grünfläche auf dem Flurstück 26/2, die aus der Maßnahmenfläche ausgespart wurde, ist eine einschürige Mahd festgesetzt.

8 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 LBO
Innerhalb des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs.2 LBO festgesetzt, dass das Niederschlagswasser vorrangig in die Fläche zu versickern ist und dem natürlichen Kreislauf wiederzugeführt wird. Alternativ kann auch auf dem jeweiligen Grundstück eine Zisterne von mindestens 4000l Fassungsvolumen vorgesehen werden und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude verwandt werden.
Beleuchtungen sind in insektenverträglicher Form in LED auszuführen.

Pflanzliste für Ausgleichsmaßnahme (nicht abschließendend):
Birnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux),
Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen,Jakob Lebel, Goldparmäne),
Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche),
Zwetschgen-Hochstamm (Bsp. Wangenheimer Frühzwetschge)
Bei den Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu wählen. Weitere Pflanzlisten sind der Begründung zu entnehmen.

9 FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

Hinweise

Die Hinweise sind der Begründung zu entnehmen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394.)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.I, 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV)vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl.I, S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
Bundes-Bodenschutzgesetzt (BBodSchG)vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I S. 211)
Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG)in der Fassung vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG), in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt I S. 324)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), , zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), mehrfach geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629)

Verfahrensvermerke

Antrag
Der Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Vorhabenwilligen am _____.2024 bei der Gemeinde Heusweiler gestellt.

Austellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Thomas Redelberger
Bürgermeister
Heusweiler, den __.__.____

Beteiligungen

Der Gemeinderat hat am _____.2025 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt.
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurden am _____.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2025 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum _____.2025 gebeten.

Thomas Redelberger
Bürgermeister
Heusweiler, den __.__.____

Der Gemeinderat hat am _____.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.2025 um Stellungnahme bis zum _____.2025 gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am _____.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Auslegung fand vom _____.2025 bis einschließlich _____.2025 statt.

Die eingegangene Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am _____.2025 in die Abwägung eingestellt.

Thomas Redelberger
Bürgermeister
Heusweiler, den __.__.____

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____.2025 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

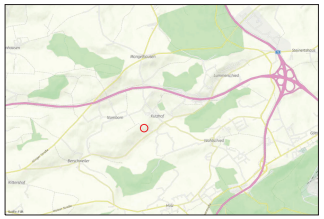
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Thomas Redelberger
Bürgermeister
Heusweiler, den __.__.____

Rechtskraft

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Thomas Redelberger
Bürgermeister
Heusweiler, den __.__.____



Gemeinde Heusweiler

Ortsteil Kutzhof

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Zum Beiengarten"

Beteiligung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Heusweiler
Bearbeitet von M.Sc. Alexander Knoll

Neunkirchen, September 2025