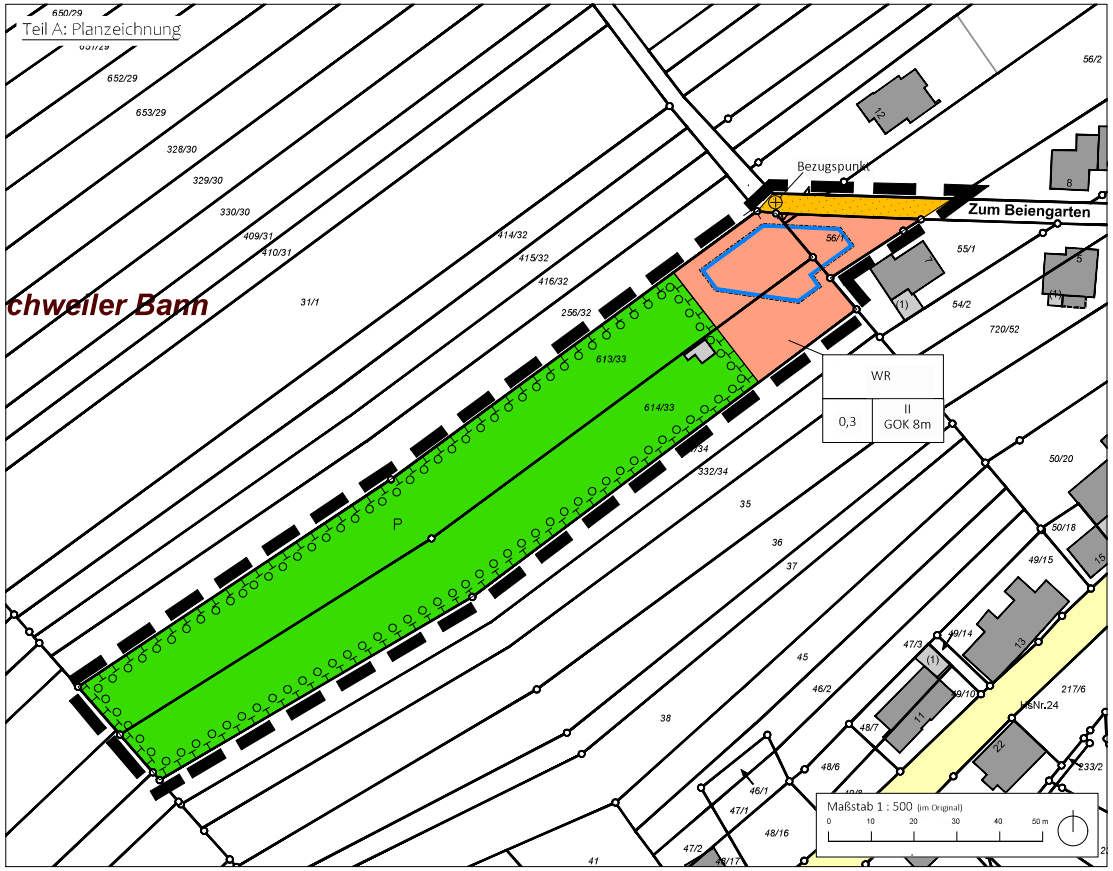
Teil A: Planzeichnung



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

Grünflachen
(§ 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)

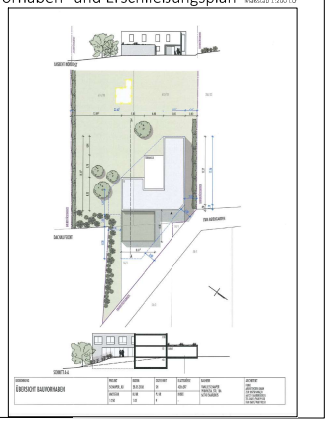
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt

Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1:200 LO



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 unterbaut 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. 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 Grünfläche gem. § 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 632 und 631 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 bis zu 20 x 20m zu bepflanzen und es wird eine einschürige Mahd festgesetzt. Ausgenommen vom Pflanzgebot sind die bereits bestockten und zu erhaltenden Grünflächen.

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 Sternreinette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskoop, 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)in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348.) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.I, 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV)vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1993 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl.I, Nr. 189).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung(UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetzt vom 27. August 2025 (Amtsblatt I S. 854).
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 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsblatt I Nr. 854, 864).
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsblatt I S. 854, 855).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungim Saarland (SaarlUVPG), in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsblatt I S. 369 _2. 369_13).
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 Landesplanplanungsgesetz(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 das Gesetzes vom 12. November 2025 (Amtsblatt I S. 1086).

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 26.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____

Beteiligungen

Der Gemeinderat hat am 26.06.2025 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 14.07.2025 bis 18.08.2025 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2025 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 18.08.2025 gebeten.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____

Der Gemeinderat hat am 11.12.2025 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 09.02.2026 um Stellungnahme bis zum 20.03.2026 gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am _____.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Auslegung fand vom 18.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am _____.2026 in die Abwägung eingestellt.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _____.2026 erneut um Stellungnahme bis zum _____.2026 gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden am _____.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
Die erneute Auslegung fand vom _____2026 bis einschließlich _____.2026 statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am _____.2026 in die Abwägung eingestellt.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____.2026 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

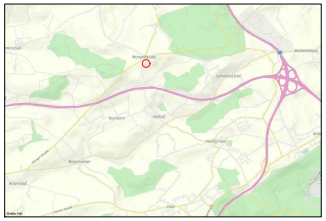
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____

Rechtskraft

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am _____.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister Thomas Redelberger
Heusweiler, den __.__.____



Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Kutzhof

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Beiengarten"

Erneute Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB

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

Neunkirchen, Mai 2026