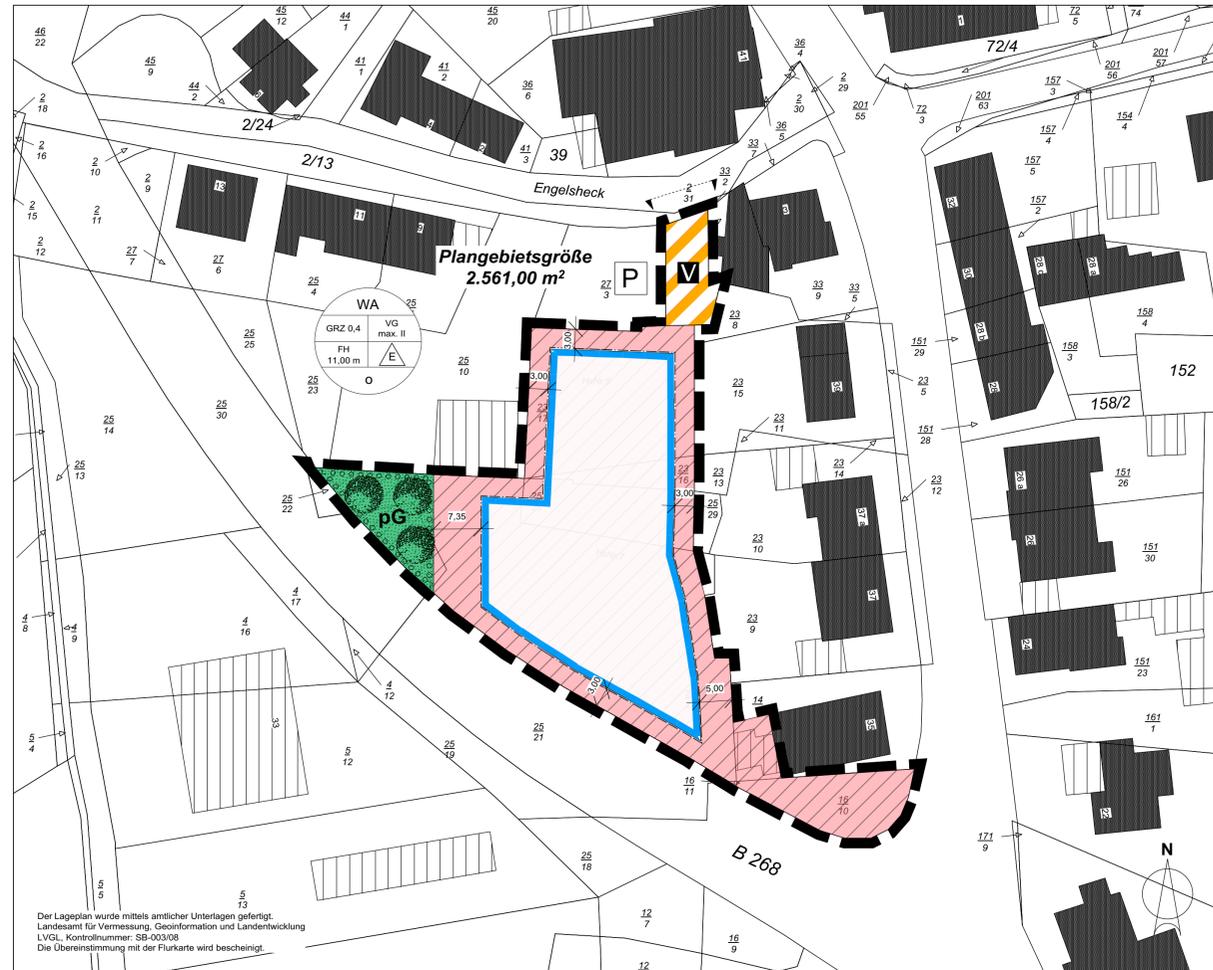


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Der Lageplan wurde mittels amtlicher Unterlagen gefertigt. Landesamt für Vermessung, GeoInformation und Landentwicklung LVGL, Kontrollnummer: SB-003/08. 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 ; § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
VG II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse
FH 11,00 m Höhenbeschränkung baulicher Anlagen, hier FH= Firsthöhe von maximal 11,00 m zulässig

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

- Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsbenutzter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen hier: pG = private Grünflächen

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

TEIL B: TEXTTEIL

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 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.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
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 0,4 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Höhe der baulichen Anlage (§§ 16, 19 BauNVO)
Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsbenutzter Bereich“ dient der öffentlichen Erschließung des Gebietes.
7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
pG = Die Grünfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt Gehölzbestand“ festgesetzt, indem der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Gehölzliste zu ersetzen ist.

- Gehölzliste:
Sträucher:
- Carpinus betulus (Hainbuche), ISt 1xv 100 - 125
- Cornus mas (Kornelrösche), ISt 70 - 90
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartleigeh), ISt 70 - 90
- Corylus avellana (Hasel), ISt 70 - 90
- Crataegus monogyna (Zweigirfliger Weißdorn), ISt 70 - 90
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), ISt 70 - 90
- Prunus avium (Vogelbeere), ISt 1xv 150 - 200
- Prunus spinosa (Schwarzdorn), ISt 70 - 90
- Rosa canina (Hundsrose), ISt 70 - 90
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), ISt 70 - 90
- Sambucus racemosa (Traubenholunder), ISt 40 - 70
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), ISt 100 - 150
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), ISt 70 - 90
Baumarten:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Robinia pseudoacacia (Robinie)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Alnus helvetica (Hainalnus)
ISt = leichte Heister
IStv = 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

- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

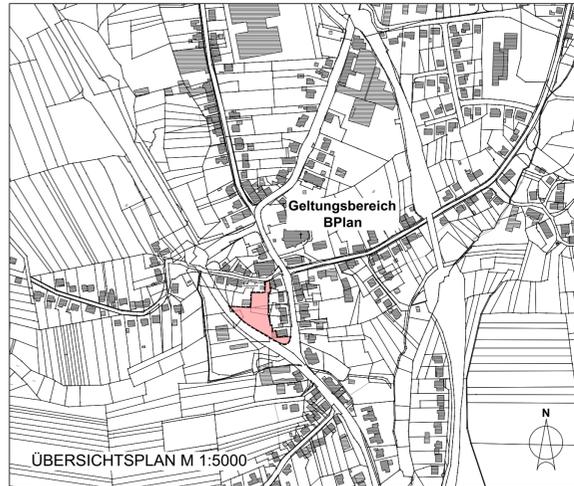
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bund:
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), 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 Planierteils (PlanZV-Verordnung 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. 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. 94), 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 (Abi. 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 6 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
Bundesfernstraßengesetz (FStrVG) 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)
Kommunalselbstverwaltungssetzung (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 652), 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 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 652), 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 Bauberechtigungs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 622), 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. Juli 2015 (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 (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 des Bebauungsplanes „Engelsheck“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 „Engelsheck“ 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 einschließlich ... 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 „Engelsheck“ 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 „Engelsheck“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
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 der Bebauungsplan „Engelsheck“ 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 EIWEILER
Bebauungsplan „Engelsheck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a
MAßSTAB 1:500
PROJEKTBEZEICHNUNG 2017_0705_BPlan_Eiweiler
PLANFORMAT 970/594 mm
VERFAHRENSSTAND ENTWURF
DATUM 07.09.2017
BEARBEITUNG KN
Michael König
St. Annenstraße 48 66506 St. Wendel
FON 0 68 51 / 9325-0 FAX 0 68 51 / 9325-40
info@vermessung-koenig.de www.vermessung-koenig.de
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur