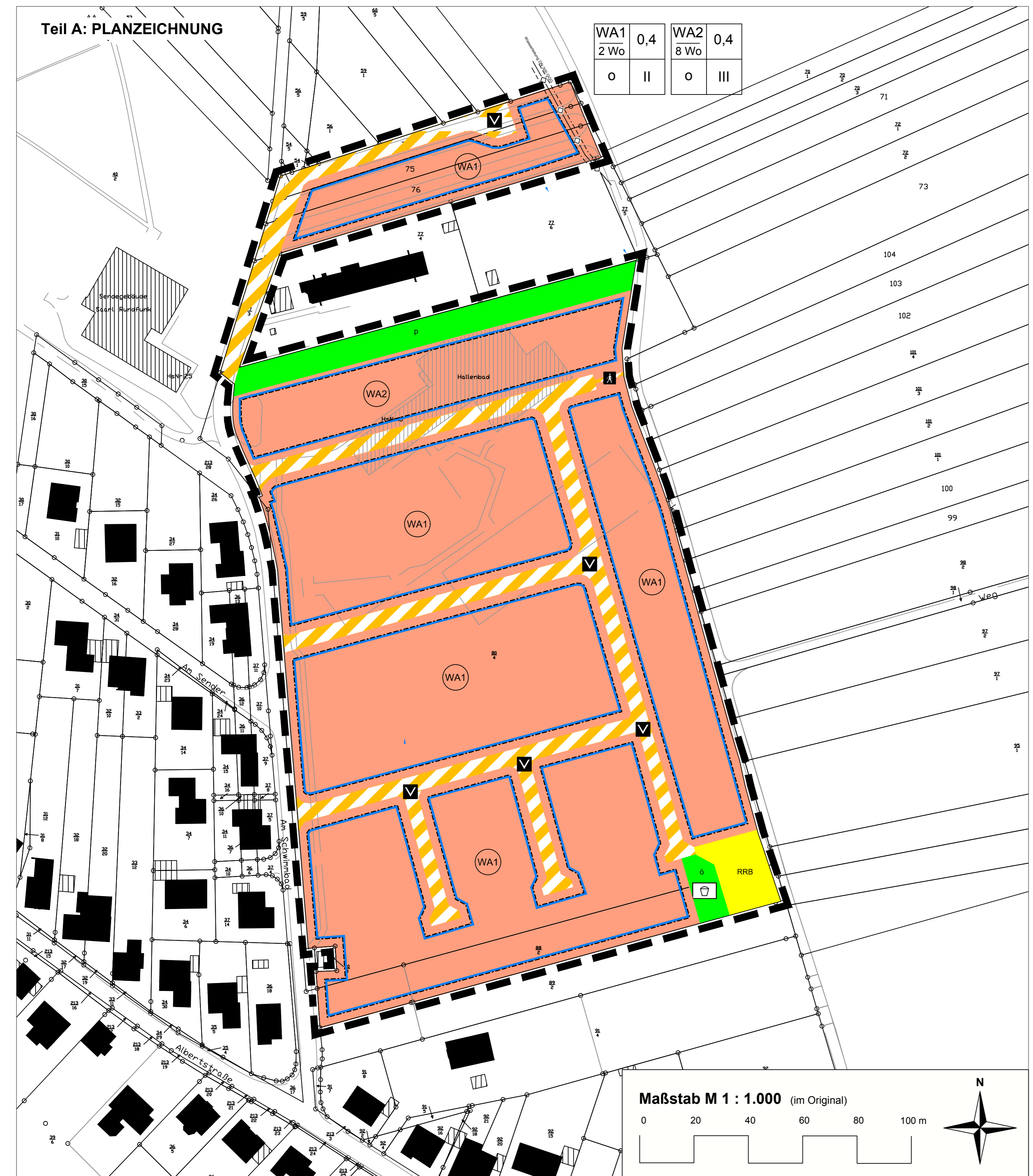


Gemeinde Heusweiler

Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad"



LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

hier: Verkehrsberuhigter Bereich

hier: Fußweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p = private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten

o = öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

Sp Spielplatz

6. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

hier: unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB hier: Regenrückhaltebecken

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz 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).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalseibstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, Januar 2009

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. **FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

2.1 **Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 20 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (hier: II bzw. III VG, siehe Plan).

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 **Bauweise**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.
Es wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Hierzu zählen auch Garagenstellplätze.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es wird festgesetzt, dass im WA1 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.

6. **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, welche als Haupteinfahrt des Plangebietes dient. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Im Bebauungsplan wird eine unterirdische Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,50 m festgesetzt.

8. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Im südöstlichen Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 768 m³ festgesetzt. Als Drosselabfluss sind maximal 25 l/s anzusetzen.

9. **Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgärten) sowie eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) fest.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Es ist eine Dauerstauffläche von 200 qm als Röhricht zu entwickeln.

11. **Grünordnerische Festsetzungen**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume und Heister (HSt: StU 10-12 cm; 2 x v. H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist zu beachten.

II. **FESTSETZUNG** gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Die Kompensation des errechneten Defizits (siehe Umweltbericht) wird über das kommunale Ökotoiko erfolgen. Die näheren Details werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 11 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

III. **FESTSETZUNG** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist.

IV. **FESTSETZUNG** gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:
- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sollten unmittelbar vor Abbruch auf Fledermausvorkommen kontrolliert werden.
- Höhlenbäume sollten vor Fällung auf möglichen Besatz kontrolliert werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfundem gem. § 12 SdSchG hingewiesen.

...weitere Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ____ 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde am ____ 2018 in Form einer ##### durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am ____ 2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am ____ 2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ____ 2018 bis einschließlich ____ 2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2018 über die Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ____ 2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ____ 2018 den Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Heusweiler, den ____ 2018 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Heusweiler, den ____ 2018 Der Bürgermeister

GEMEINDE HEUSWEILER

"Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad"

BEBAUUNGSPLAN

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die Gemeinde Heusweiler Völklingen, im Mai 2018

