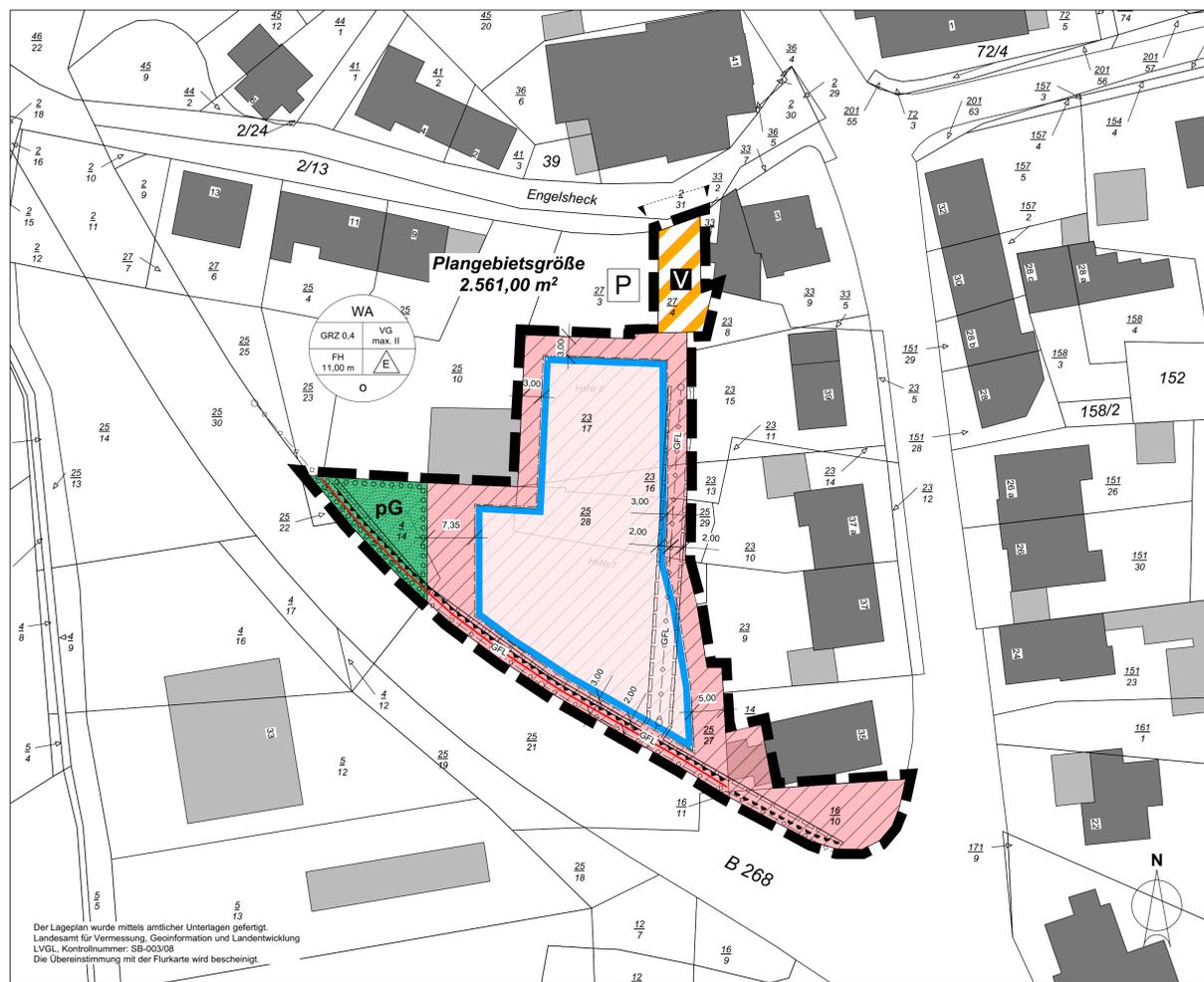


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

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

- Verkehrslärfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—o—GFL—o— Kanal vorhanden unterirdisch, Schutzstreifen 2,00 m ab Kanal, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

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
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V.m. Schutzstreifen von 2,00 m Bandbreite ab Kanal
- Lärmschutzwand, vorhanden

TEIL B: TEXTTEIL

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- 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.
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 Geltungsbereichs sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Höhe der baulichen Anlage (§§ 16, 18 BauNVO)
Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Beim Flachdach gilt die Attika.
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine offene Bauweise nur mit Einzelehäusern festgesetzt.
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 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.
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. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (bis 20 m²) im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der rückwärtigen und seitlichen Grenzabständen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Verkehrslärflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)**
Verkehrslärfläche besonderer Zweckbestimmung
Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dient der öffentlichen Erschließung des Gebietes.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der B 268 ist ab dem Ende der Lärmschutzwand bis zur Einmündung in die Lebacher Straße keine Ein- und Ausfahrt für die privaten Grundstücke erlaubt. Entsprechende Maßnahmen sind vorzunehmen.
Hauptleitungen hier: Unterirdisch
Die vorhandenen, unterirdischen Abwasserkanäle des ZKE sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Hauptabwasserkanal entlang der B268 wird mit einem 2m-Schutzstreifen auf dem privaten Grundstück belegt, in dem ein Überbau- und Überflurflächungsverbot gilt.
Private Grünfläche (§ 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.

- Sträucher**
- 1 Carpinus betulus (Hainbuche), Höl 1xv 100 - 125
 - 2 Cornus mas (Kornelkirsche), IStr 70 - 90
 - 3 Cornus sanguinea (Gemeiner Hartweige), IStr 70 - 90
 - 4 Corylus avellana (Hasel), IStr 70 - 90
 - 5 Crataegus monogyna (Zweifloriger Weißdorn), IStr 70 - 90
 - 6 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), IStr 70 - 90
 - 7 Prunus avium (Vogelkirsche), Höl 1xv 150 - 200
 - 8 Prunus spinosa (Schwarzdorn), IStr 70 - 90
 - 9 Rosa canina (Hundsrose), IStr 70 - 90
 - 10 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 70 - 90
 - 11 Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStr 40 - 70
 - 12 Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Höl 100 - 150
 - 13 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 90
- Baumarten**
- 1 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - 2 Tilia cordata (Winterlinde)
 - 3 Robinia pseudoacacia (Robinie)
 - 4 Acer campestre (Feldahorn)
 - 5 Malus sylvestris (Holzapfel)
 - 6 Pyrus communis (Holzbirne)
 - 7 Alle heimischen Obstbaumarten
- Ihöl= leichte Heister
Istr= leichte Sträucher

- Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 i.V.m. Abs. 6 BauGB)**
Die Fläche GFL ist zugunsten des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Verkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 6 BauGB)**
An das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits eine Lärmschutzwand entlang der B 268. Hierdurch besteht bereits eine deutliche Lärminderung, so dass gesundheitsgefährdende Pegelwerte ausgeschlossen werden können. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zu veranlassen. Zur weiteren Lärmvorsorge können vom Bauherrn im Rahmen der konkreten Objektplanung (Baugenehmigungsverfahren i.V.m. § 16 Landesbauordnung Saarland) passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster eingebaut werden.

- 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 Verkehrsflächen benötigt werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ... ortsblich 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 eingeplant.

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).

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.

Heusweiler, den ...

Der Bürgermeister

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bund**
- Baumordnungsgesetz (BOG) 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. 1027)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichnungsverordnung 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. 1027)
 - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 10. 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 8 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421)
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1208), 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. 2685), 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. 740)
 - Kommunalleistungsverordnungsgesetz (KStVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 685), 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. 725), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 740)
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), 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. 822), 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 (SBBodSchG) 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 (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. 740)
 - Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) 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 Bebauungsplans „Engelsheck“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... ortsblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Es wird beschneigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans „Engelsheck“ in seiner öffentlichen Sitzung am ... beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ... ortsblich 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 eingeplant.**
- 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.
- Heusweiler, den ...
- Der Bürgermeister
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan „Engelsheck“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Heusweiler, den ...
- Der Bürgermeister
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsblich 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 KStVG 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

MASSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0705_BPlan_Eiweiler	970/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
ENTWURF	21.06.2018	KN

Michael König
St. Annenstraße 48
66606 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