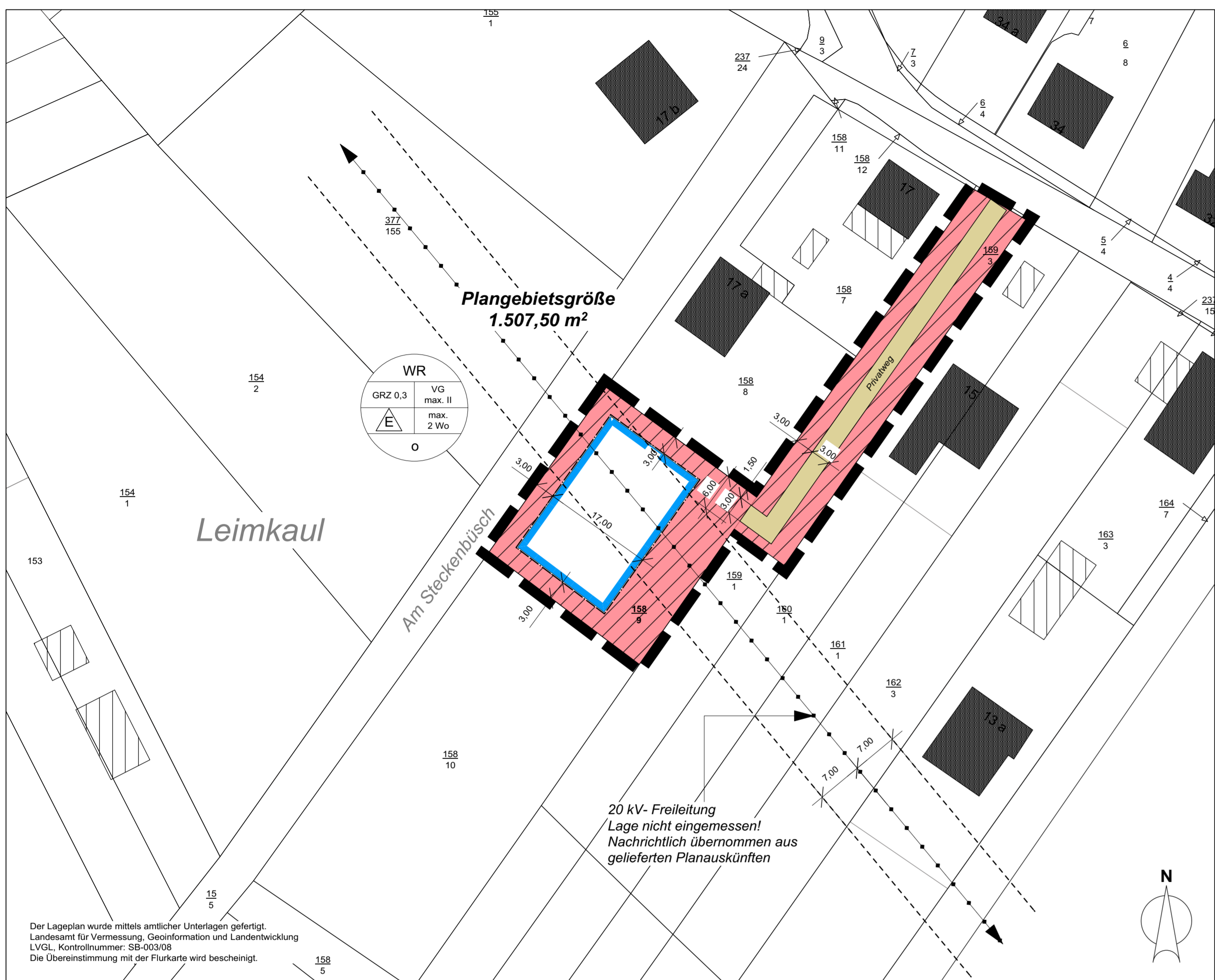


## TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Reines Wohngebiet**  
(§ 3 BauNVO)  
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:  
1. Wohngebäude.  
Ausnahme können gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zugelassen werden:  
1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 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**  
(§§ 15, 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl  
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,  
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse**  
(§§ 16, 20 BauNVO)  
Innerhalb des Geltungsbereichs können maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.
- 3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden.
- 4. 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.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)  
Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen zulässig.
- 6. Verkehrsflächen Hier: Privatweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die private Zuwegung zur Parzelle 158/9 wird als Privatweg auf der Parzelle 159/1 entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 7. Hauptversorgungsleitung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)  
Die 20 kV-Freileitung der energis Netzgesellschaft mbH inklusive Schutzstreifen (7m beiderseits der Leitungsmitte) wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens gilt eine Bauhöhenbeschränkung nach Abstimmung mit der energis Netzgesellschaft mbH sowie ein Anpflanzungsverbot für Bäume.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Pro Grundstück sind je angfangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- 9. Räumlicher Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**Kampfmittel**  
Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Niederschlagswasser**  
Soweit eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht möglich sein sollte, wird empfohlen, eine Zisterne zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasserzisterne zur Entlastung der Kanalisation vorzuschalten.

**Altlasten**  
Werden im Planungsbereich Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Denkmäler**  
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerkes hingewiesen werden. Auf § 29 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenso hingewiesen.

**Hausanschlüsse**  
Eine entsprechende Hausanschlusshaltung für das Vorhaben ist von der Wiesbacher Straße aus auf eigene Kosten zu errichten. Wird hierbei eine Länge von mehr als 30m erreicht, ist ein Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze zu errichten. Entsprechende Regelwerke sind zu beachten. Standort und Bauarten sind vorab mit der GWN abzustimmen.

**Freileitungen**  
Über dem Plangebiet verlaufen vier Freileitungsverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Deren Freileitungsstelle befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 121 und 161 m über Grund. Diese Zone ist von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

**Tektonik**  
Aufgrund der Vermutung, dass sich das Plangebiet am Ausgehende einer tektonischen Störung befindet, wird angeraten, vor Antragstellung einer Baugenehmigung ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen!

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am **26.09.2017** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Unter der Leimkaul" im Ortsteil Kutzhof-Lummerschied im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **13.12.2017** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Es wird bescheinigt, 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 "Unter der Leimkaul" in seiner öffentlichen Sitzung am **28.09.2017** beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **21.12.2017** bis **einschließlich 26.01.2018** öffentlich ausliegen (§ 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann vorgebracht werden können, am **13.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **21.12.2017** von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum **26.01.2018** zur Stellungnahme eingeräumt.  
Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am **31.10.2019**. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**Erneute Beteiligungen**  
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Entwurf zum Bebauungsplan geändert und ergänzt worden, weshalb dieser gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nochmals auszulegen war und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen waren. Der veränderten Entwurf zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler am **31.10.2019** gebilligt. In gleicher Sitzung hat er die erneute Offenlage und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der veränderte Entwurf lag erneut in der Zeit vom **28.11.2019** bis **einschließlich 06.01.2020** aus. Ort und Dauer der erneuten Offenlage wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, am **20.11.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Leitungsauskunft energienet saar**  
Die 20 kV-Freileitung der **energis Netzgesellschaft mbH** inklusive Schutzstreifen (7,00 m beiderseits der Leitungsmitte) wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens gilt eine Bauhöhenbeschränkung nach Abstimmung mit der **energis Netzgesellschaft mbH** sowie ein Anpflanzungsverbot für Bäume.

## 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 Planinhalts (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. 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 2017 (BGBl. I S. 1474)

**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)  
Kommunalaufsichtsverwaltungsgesetz (KSVerG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), 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 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 Bauaufsichtsgesetzes 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 (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saarländisches Umweltschutzgesetz) 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 (SvVerfVG) 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)

## TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

**1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Insbesondere hat eine randliche Eingrünung zur offenen Landschaft hin zu erfolgen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

- Gehölzlisten:
- Sträucher:**
- ? Carpinus betulus (Hainbuche), IStR 1xv 100 - 125
  - ? Cornus mas (Kornelkirsche), IStR 70 - 90
  - ? Cornus sanguinea (Gemeiner Hartweige), IStR 70 - 90
  - ? Corylus avellana (Hasel), IStR 70 - 90
  - ? Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn), IStR 70 - 90
  - ? Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), IStR 70 - 90
  - ? Prunus avium (Vogelkirsche), IStR 1xv 150 - 200
  - ? Prunus spinosa (Schwarzerdorn), IStR 70 - 90
  - ? Rosa canina (Hundsrose), IStR 70 - 90
  - ? Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStR 70 - 90
  - ? Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStR 40 - 70
  - ? Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStR 70 - 90
- Baumarten:**
- ? Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - ? Tilia cordata (Winterlinde)
  - ? Robinia pseudacacia (Robinie)
  - ? Acer campestre (Feldahorn)
  - ? Malus sylvestris (Holzapfel)
  - ? Alle heimischen Obstbaumarten
- IStR = leichte Sträucher  
IStR = leichte Sträucher

## PLANZEICHNERLÄUTERUNG GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
VG II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse  
max. 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen, hier maximal 2 Wohnungen pro Einfamilienwohnhaus

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

offene Bauweise  
 Baugrenze  
 Nur Einzelhäuser zulässig

### VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatweg

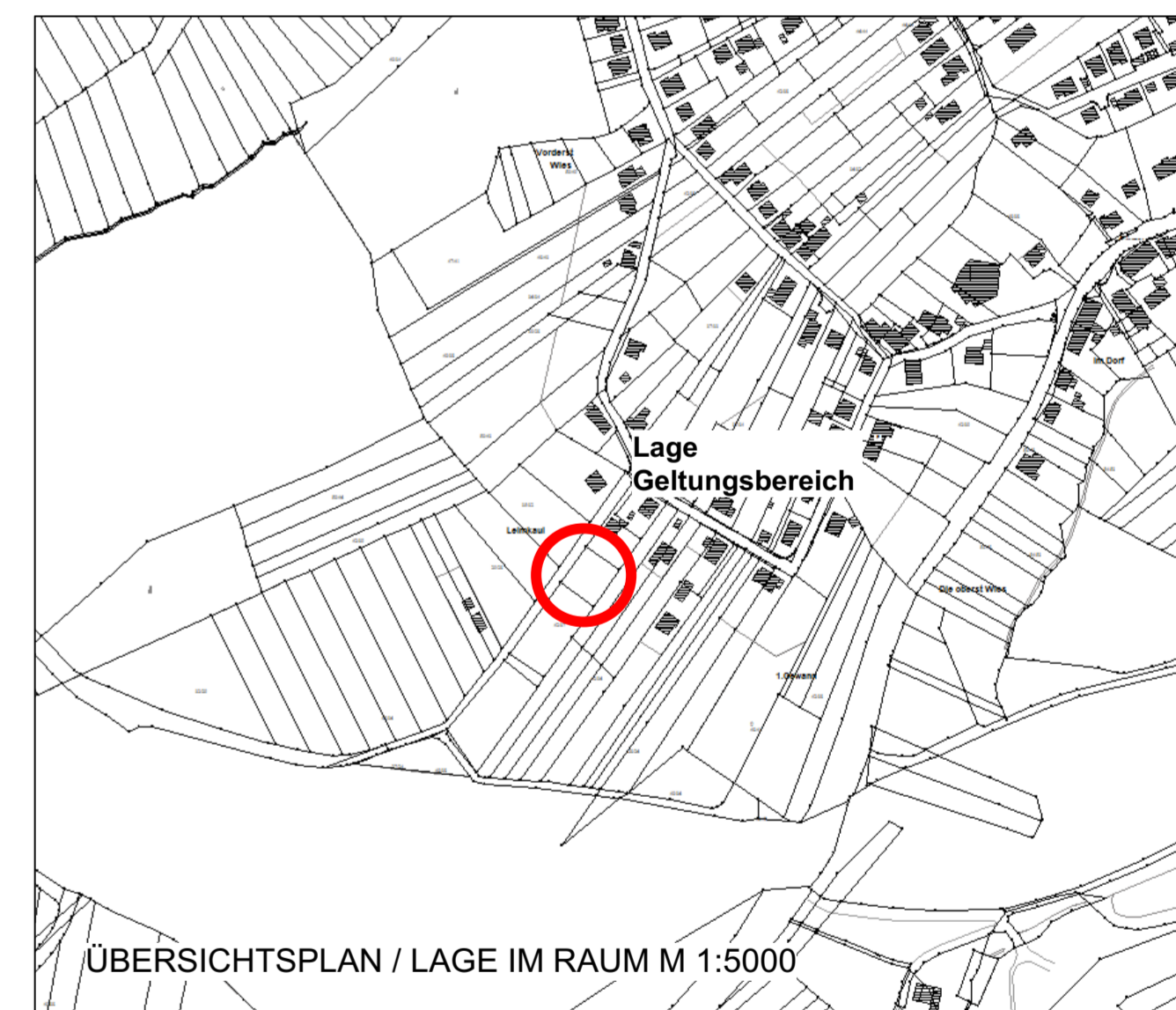
### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

20 kV-Leitung oberirdisch  
 Schutzstreifen 20 kV-Leitung oberirdisch beidseitig 7,00 m

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Bestandsgebäude  
Wohnen  
 Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude  
 vorhandene Grenzen



<h2>GEMEINDE HEUSWEILER</h2> <h3>GEMARKUNG KUTZHOF-LUMMERSCHIED</h3> <h4>Bebauungsplan "Unter der Leimkaul" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b</h4>		
MASSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0711_BPlan_ "Unter der Leimkaul"	780/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
SATZUNG	19.03.2020	KN