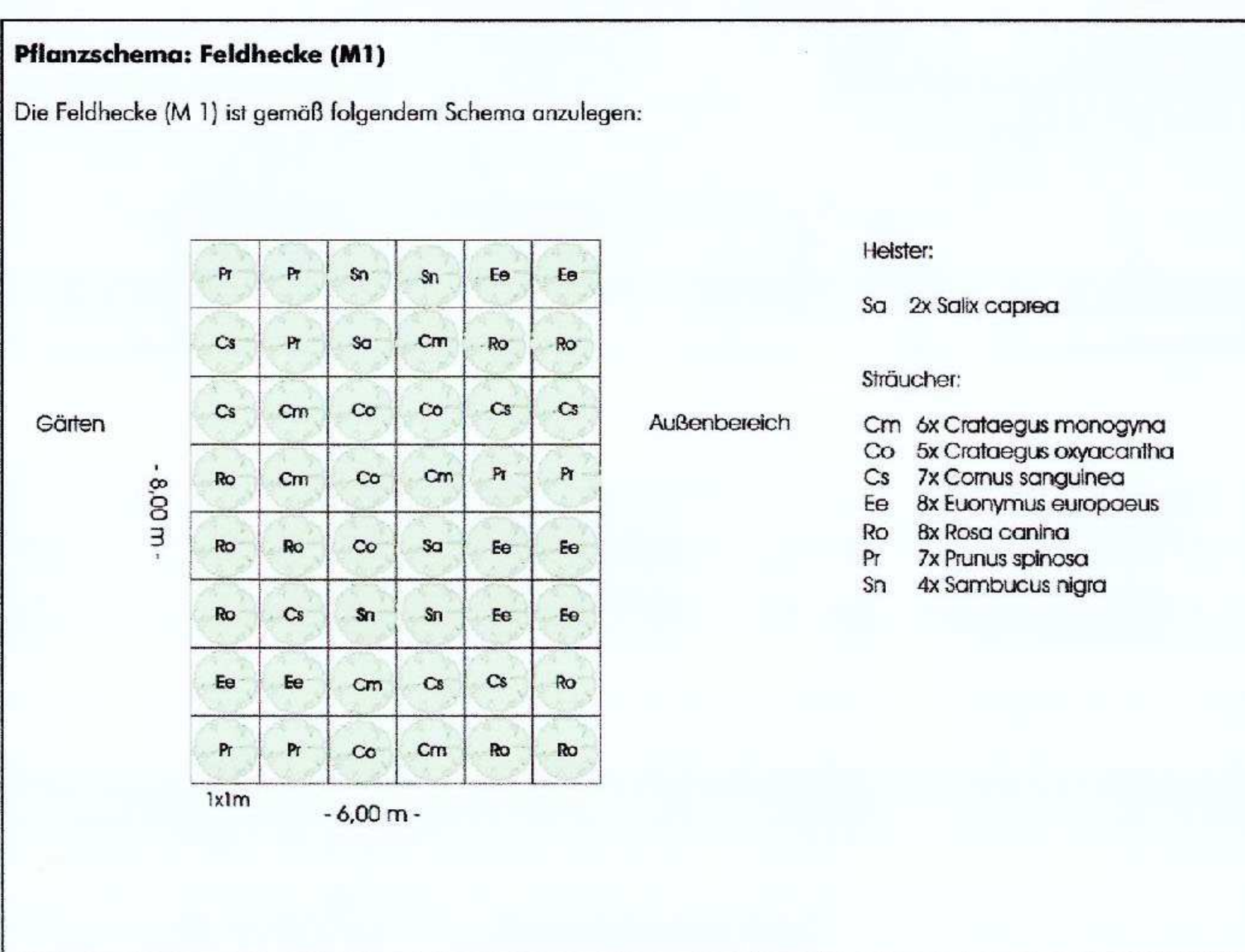
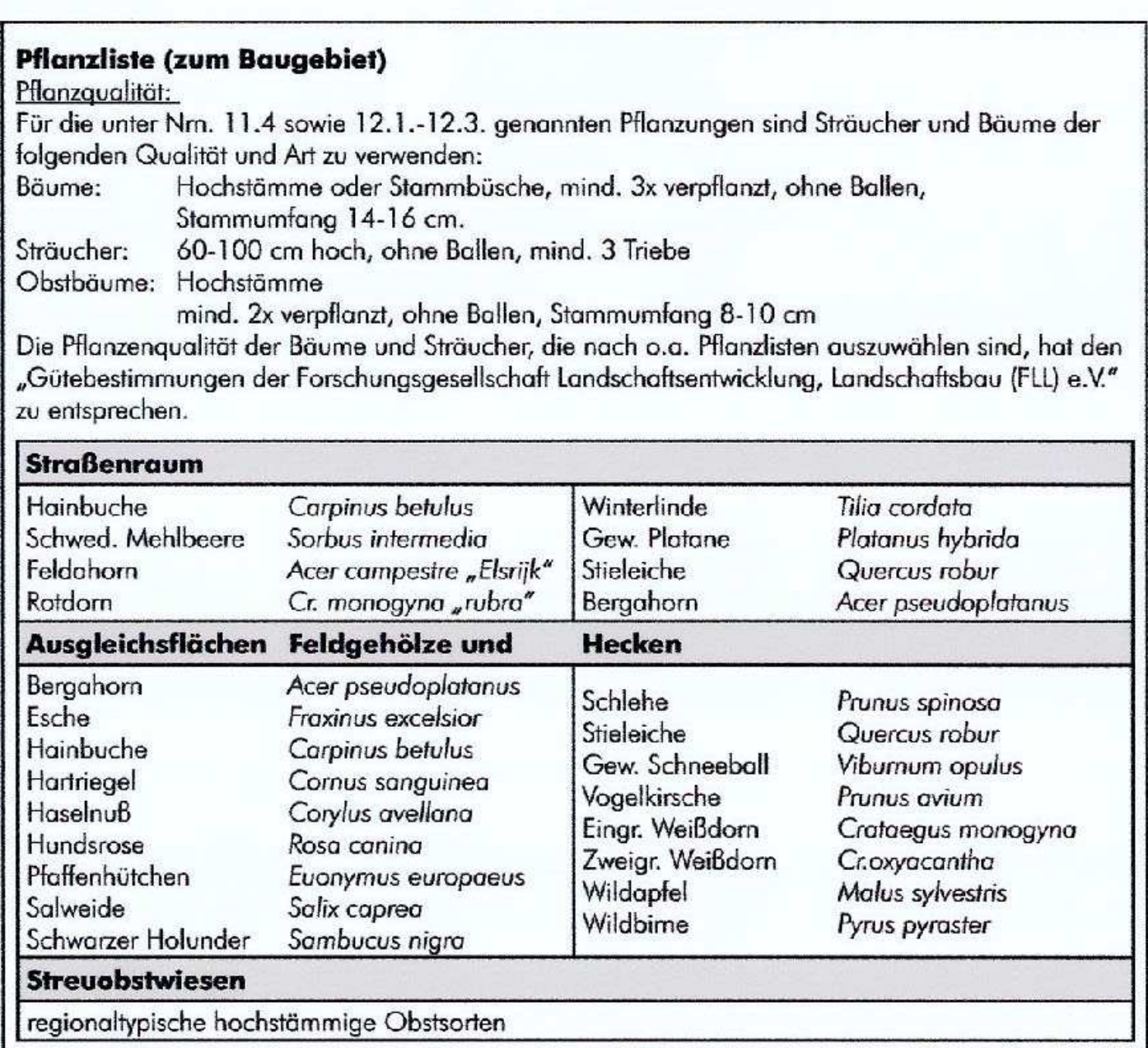
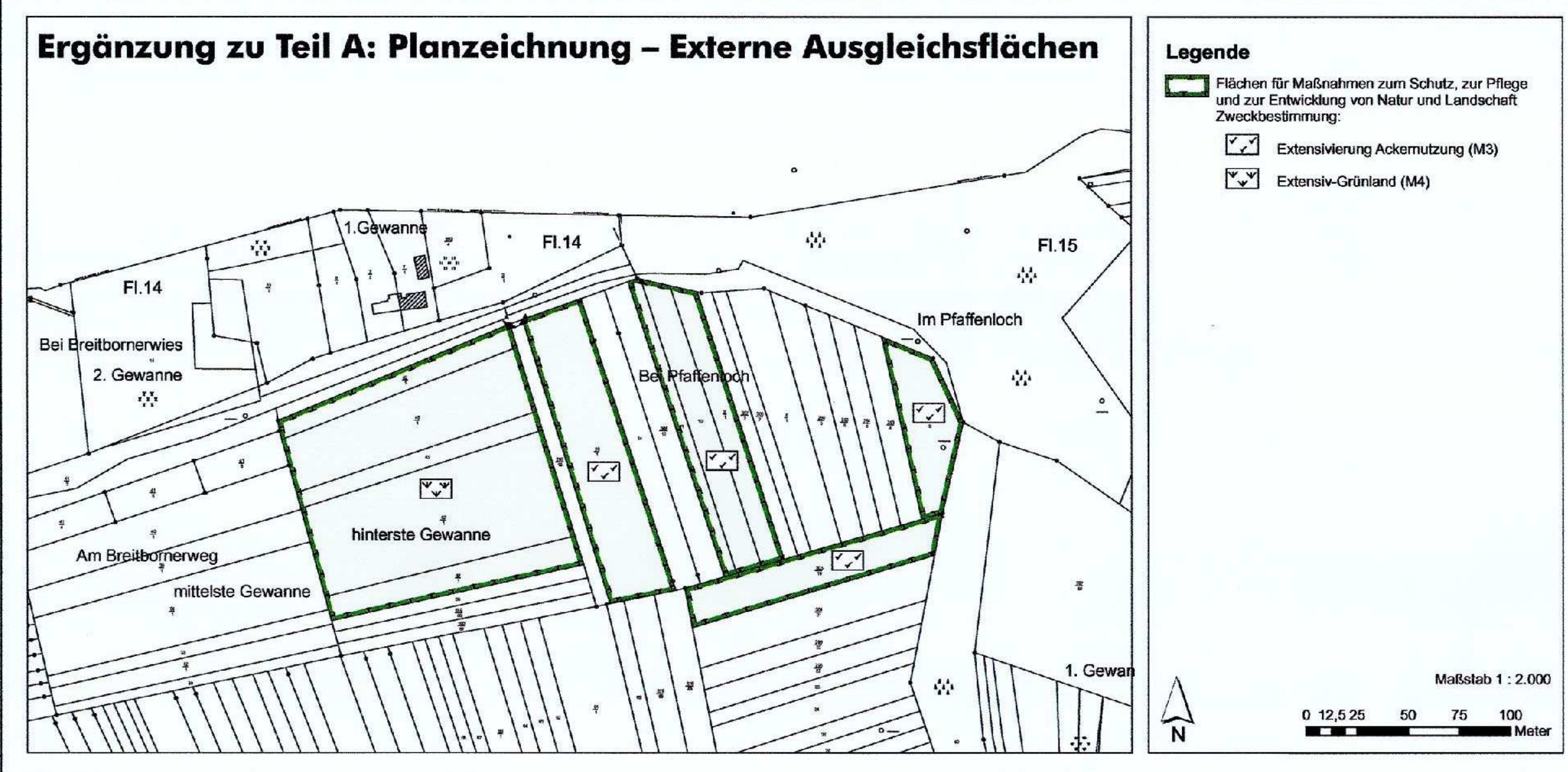
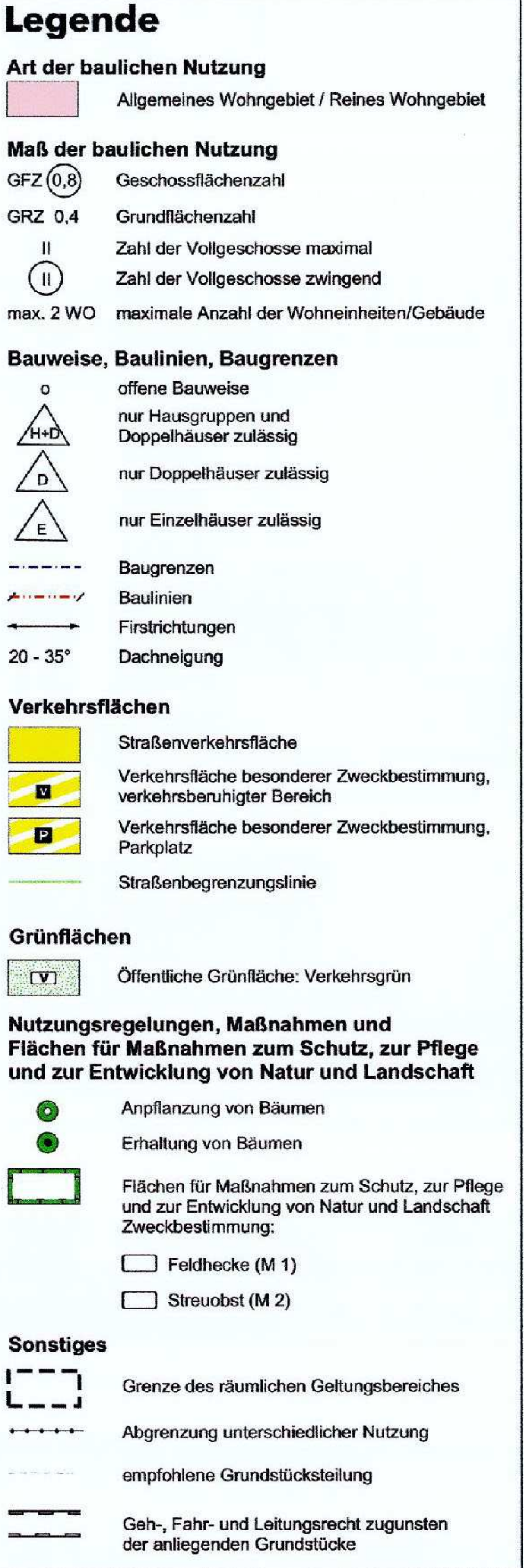
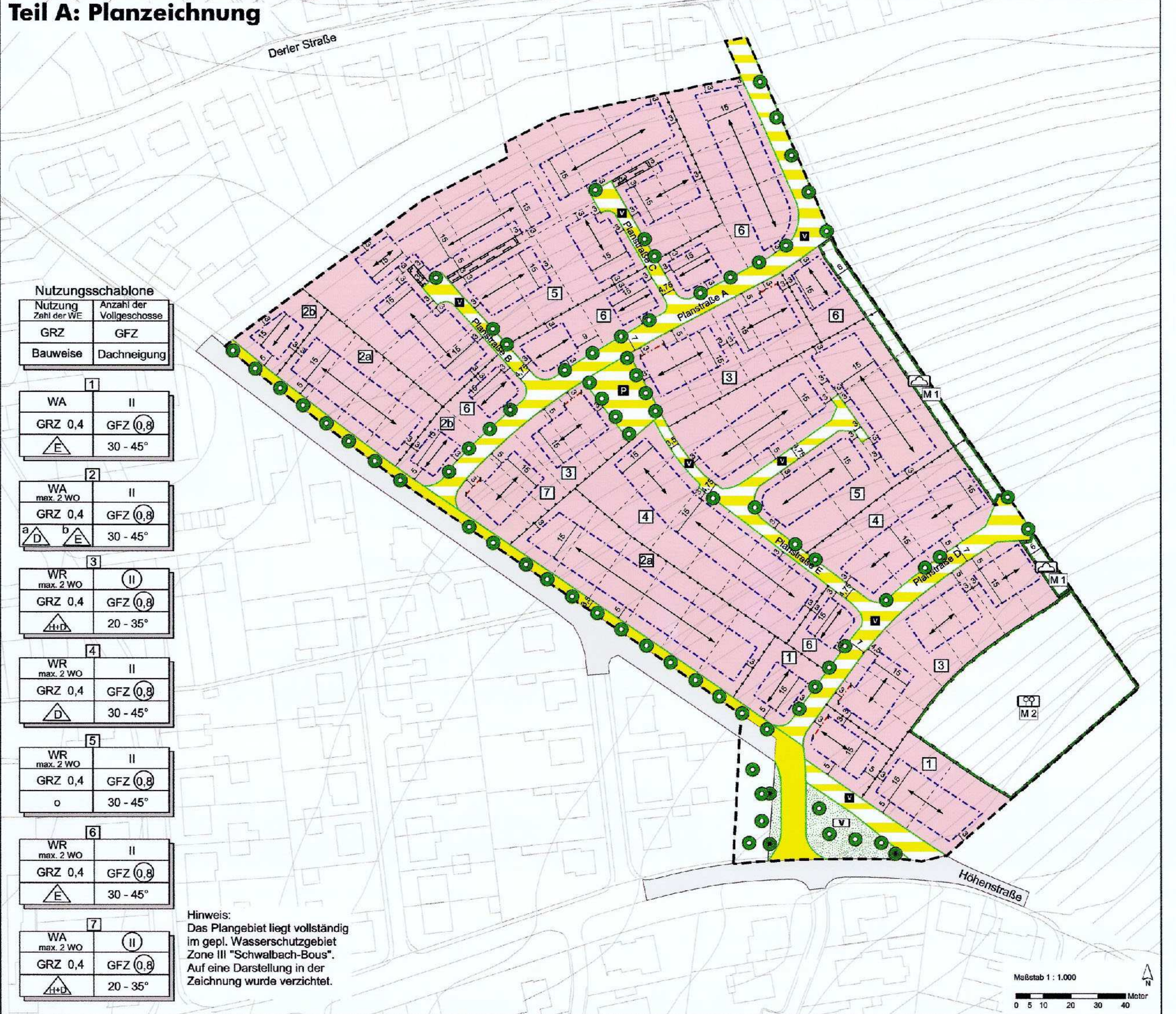


Gemeinde Bous - Bebauungsplan „Links der Höhenstraße“ - 1. Bauabschnitt



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

9. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Ableitung, Retention und Versickerung von Niederschlagswasser

11.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

11.3 Bodenschutz

11.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 1 - Ortsrandbegrenzung - Feldhecke

M 2 - Streobstwiese

11.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereiches) (§ 9 und 1a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 8 BImSchG)

M 3 - Extensivierung von Ackernutzung

M 4 - Extensive Grünlandnutzung

12. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. BauGB)

12.1 Begrünung des Straßenraums

12.2 Dachbegrenzung

12.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

13. Vorkohlungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

1. Fassaden

2. Dächer

3. Doppelhäuser, Hausgruppen

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

5. Stellplätze für Sammelbehälter

6. Antennenanlagen

7. Werbeanlagen

8. Einfriedung und Stützmauer

9. Nutzung von Niederschlagswasser

10. Ordnungswidrigkeit (§ 87 LBO)

III. HINWEISE

1. Geländemodellierung / Erdmussensunglich

2. Bodenfunde

3. Ingenieurgeologie

4. Munitionsfahrten

5. Schmutz- und Niederschlagswasserentorgung

6. Drainagewasserableitung

7. Geplantes Wasserschutzgebiet

IV. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 4,7 ha große Fläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bous. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Wohnbebauung an der Darler Straße, im Südwesten durch die Höhenstraße und im Süd- und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Bous:

Flur 13: 9/6, 12/1, 13, 14, 405/15, 406/15, 407/15, 493/16, 17, 18, 449/19, 450/19, 20, 21/1, 23/1, 25, 26, 27/1, 28, 408/29, 409/29, 30/1, 32/2, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37, 38, Teilflächen von 92/1, 97/1, 100, 101, 102, 103, 516/104, 517/105;

Flur 10: 63/29, Teilflächen von 256/102

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

V. INKRAFTTRETEN (§12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098) m.W.v. 12.9.2006, in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

Die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung - 1990 (PlanZVVO) - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 24.6.2005, BGBl. I S. 1794.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 21.6.2005, BGBl. I S. 1818.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) Saarland, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsbl. S. 474).

Bauordnung für das Saarland (BO), vom 18.2.2004, in der derzeit gültigen Fassung.

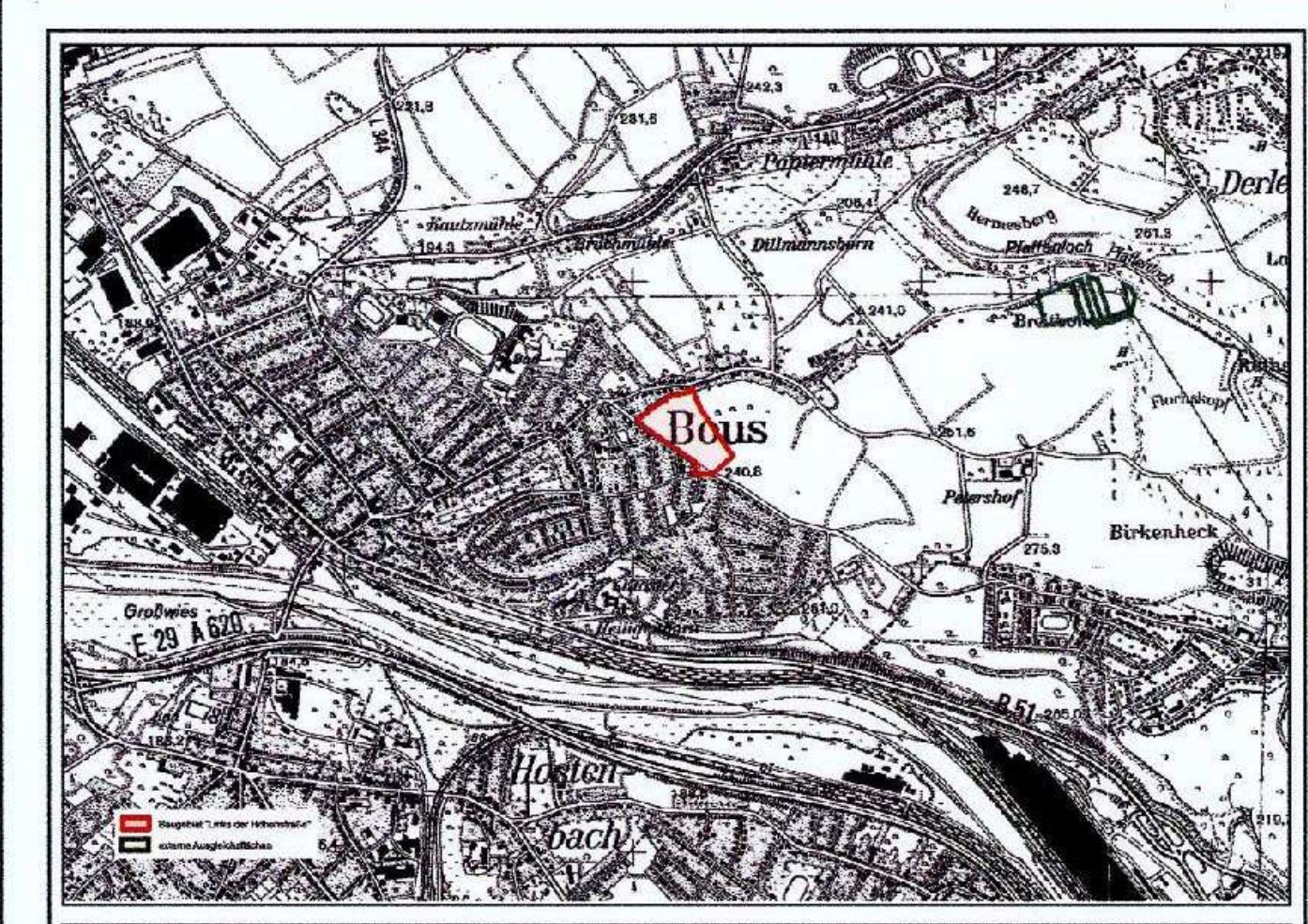
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2006.

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004.

VERFAHRENSMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bous hat am 23.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Links der Höhenstraße - 1. Bauabschnitt" beschlossen. Am 08.06.2006 hat der Gemeinderat die Änderung der Plangebietsgrenzen beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.06.06 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 22.11.2004 bis einschließlich 23.12.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 19.11.2004 ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 12.04.2005 bis einschließlich 23.05.2005 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und Träger wurden am 11.04.2005 angeschrieben.
- Der Gemeinderat hat am 05.10.2006 die vorgebrachten Anregungen geprüft und in die Abwägung eingestellt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Links der Höhenstraße - 1. Bauabschnitt" beschlossen. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Entwurf der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D), hat in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 20.11.2006 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung einbringen und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans aufgeführt werden können, am 10.11.2006 ortsblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2006 über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 23.05.2007 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan "Links der Höhenstraße - 1. Bauabschnitt" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Umweltbericht (Teil D).
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Links der Höhenstraße - 1. Bauabschnitt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Umweltbericht (Teil D) in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bous, den Der Bürgermeister



Gemeinde Bous

Bebauungsplan „Links der Höhenstraße“, 1. Bauabschnitt

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bous

planungsguppe agl