GEMEINDE BOUS

BEBAUUNGSPLAN
"WESTLICH DES BIRKENWEGES, 1. ÄNDERUNG"

LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

2. ———— Baugrenze

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — Private Grünfläche

4. Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche zum Erhalten

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ
4 GFZ
5 Bauweise
6 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2008 (BGBl. I S. 686)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 durch Gesetze vom 25.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2407)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2568), geändert durch Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278).

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), mit geändert d. Artikel 10 Abs. 23 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saar. Verwaltungsstrukturen vom 21.11.07 (Amtsblatt S. 2393)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2006 (Amtabl. S. 1346).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
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.

Zudem wird festgesetzt, dass Einrichtungen der Seniorenpflege und des Seniorenwohnens ebenfalls allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als unzulässig festgesetzt.

"Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO
Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO zählen zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

2.1 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Gem. § 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (cts-Gelände) mit III festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Reinen Wohngebiet (WR) eine offene Bauweise festgesetzt.
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 150 qm nicht überbautar Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Castanea sativa	Eskastanie
	Obstbäume	i.S.
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rosa	i.S.
	Obststräucher	i.S.
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Schneeball

8. Erhalten von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung der im südlichen Plangebiet vorhandenen Heckenstruktur festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser im Trennsystem über dichte Kanäle in den Bommersbach abzuleiten.

Alternativ ist eine Versickerung flächenhaft über die natürlich gewachsene Bodenzone oder in Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden zulässig.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahmen)

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II des mit Verordnung vom 29.11.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes Bous / Schwalbach der Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 29.09.2005 sind daher folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Der Deckschichtabtrag darf 1,50m natürlicher Geländeoberfläche ohne nähere Prüfung (gutachterliche hydrogeologische Stellungnahme) nicht überschreiten.
2. Als Feuerungsanlage ist eine Gasheizung oder ein Feststoffbrenner zu installieren.
3. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über dichte Kanäle der Ortskanalisation unter Vorschaltung eines Übergabe- bzw. Revisionsschachtes zuzuleiten. Zum Nachweis der Dichtheit ist eine Prüfung nach DIN EN 1610 durchzuführen und ein Protokoll zu erstellen. Auf eine Dichtheitsprüfung kann verzichtet werden, wenn die zum Einbau kommenden Kanelrohre die Bedingung nach 3.1 des Regelwerkes ATV-Arbeitsblatt 142 erfüllen (d.h. Rohre und Verbindungen haben einen Innendruck von 2,4 bar werkseitig auszuhalten).
4. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdeten Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial).
5. Die Arbeitsräume sind so zu verfüllen und zu verdichten, dass sie keine höhere Durchlässigkeit als der umgebende Bereich besitzen.
6. Schüttmaterialien für den Unter- und Oberbau der Verkehrs- und Parkflächen dürfen keine auswaschbaren, wassergefährdeten Bestandteile enthalten.
7. Die Deckschicht der Verkehrs- und Parkflächen hat wasserundurchlässig zu sein. Als wasserundurchlässig gelten:
Betondecken nach ZTV Beton StB, Asphaltdecken nach ZTV
Asphalt-StB, Verbundsteine auf Betonschicht (mind. B 15, d = 10 cm) oder in Kunststoffdichtungsbahnen verlegt.
Die Kunststoffdichtungsbahnen sollen 2 mm dick und alterungsbeständig sein. Sie muss den Beanspruchungen beim Einbau und Betrieb standhalten. Der Untergrund ist vor dem Verlegen der Kunststoffdichtungsbahnen entsprechend den Anforderungen der ZTV E-StB zu verdichten und zu glätten.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

V. HINWEISE

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1654 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 16.05.2004 hin.

Seitens des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Der Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung , hier die §§ 5 und 11 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12.01.2006, S. 79) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG erforderlich werden, wird um frühzeitige Einladung zum Koordinationsgespräch gebeten. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Kabel Deutschland GmbH und Co. KG bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) wird darauf aufmerksam gemacht, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch das LUA notwendig ist. Ebenso ist es erforderlich, beim LUA eine Ausnahmegenehmigung in Bezug auf die Wasserschutzzone II zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Bous hat am 24.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Birkenweges, 1. Änderung" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 23.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2008 bis einschließlich 22.08.2008 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am 11.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2008 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Bous am 25.09.2008 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am 25.09.2008 in die Abwägung eingestellt.

- Der Rat der Gemeinde Bous hat am 25.09.2008 den Bebauungsplan "Westlich des Birkenweges, 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Westlich des Birkenweges, 1. Änderung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Bous, den 02.10.2008

Der Bürgermeister: Kouth

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

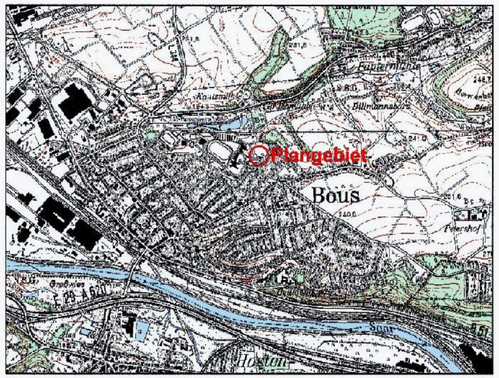
- Der Satzungsbeschluss wurde am 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Westlich des Birkenweges, 1. Änderung" 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.

Bous, den 13.10.2008

Der Bürgermeister: Kouth

GEMEINDE BOUS
BEBAUUNGSPLAN
"WESTLICH DES BIRKENWEGES, 1. ÄNDERUNG"



STAND:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bous
Völklingen, im September 2008

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 38
66333 VÖLKLINGEN
Telefon: 06898/23077
Fax: 06898/27469
email: info@agsta.de