

LEGENDE

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



Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet

2 Grundflächenzahl

3 Bauweise

4 Einzel- und Doppelhäuser

5 maximale Zahl der Vollgeschosse

6 nicht belegt

7. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass im westlichen Bereich der Baugrenze der Grenzabstand nur 1 m betragen muss.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudetellen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
4. Stellplätze und Garagen
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. 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.
6. 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 Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.
- Hinweis:
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Es wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 5 cbm umfassen.

- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

- IV. HINWEISE
Die Deutsche Telekom macht auf Telekommunikationslinien im Plangebiet aufmerksam. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planaukunft und Einweisung von der zentralen Stelle anzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Die energis betreibt im Geltungsbereich ein Straßenbeleuchtungskabel. Baumaßnahmen in der Nähe von Einrichtungen der energis sind mit der energis abzustimmen.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass es im Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel gibt. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Das LUA weist auf folgendes hin: Die geplanten zusätzlichen Wohngrundstücke liegen innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bous-Schwalbach (C70). Der nächstgelegene Brunnen ist die Trinkwasserbohrung BHG Flooschen. Sie liegt ca. 480m östlich des Vorhabens. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können Verfallsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Ausnahme bedürfen. Im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Weiterhin macht das LUA darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist, schädliche Bodenveränderungen dennoch nicht auszuschließen sind. Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gem. § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
Planzellenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Art. 421 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Art. 320 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geändert durch Artikel 76 der Verordnung v. 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 Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. S. 2490)
Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 532)
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)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)
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)
Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 582), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

i.V.
Der Bürgermeister

Bous, den

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 26.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister

Bous, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister

Bous, den

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Bous, den

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

i.V.
Der Bürgermeister

Bous, den

GEMEINDE BOUS

"Faultrieschen, 2. Änderung" BEBAUUNGSPLAN

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500