

Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung – Externe Ausgleichsflächen



Legende

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung:

Extensivierung Ackernutzung (M3)

Extensiv-Grünland (M4)

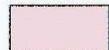


Maßstab 1 : 2.000

0 12,5 25 50 75 100 Meter

Legende

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet / Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

 II Zahl der Vollgeschosse maximal

 II Zahl der Vollgeschosse zwingend

max. 2 WO maximale Anzahl der Wohneinheiten/Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 o offene Bauweise

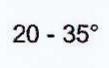
nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig

 D nur Doppelhäuser zulässig

 E nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenzen

 Baulinien

 Firstrichtungen

20 - 35° Dachneigung

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz

 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Anpflanzung von Bäumen

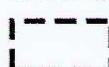
 Erhaltung von Bäumen

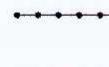
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung:

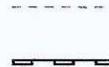
Feldhecke (M 1)

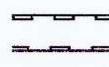
Streuobst (M 2)

Sonstiges

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 empfohlene Grundstücksteilung

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke

Pflanzliste (zum Baugebiet)

Pflanzqualität:

Für die unter Nrn. 11.4 sowie 12.1.-12.3. genannten Pflanzungen sind Sträucher und Bäume der folgenden Qualität und Art zu verwenden:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Sträucher: 60-100 cm hoch, ohne Ballen, mind. 3 Triebe

Obstbäume: Hochstämme

mind. 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm
Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.a. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den „Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V.“ zu entsprechen.

Straßenraum

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Gew. Platane	<i>Platanus hybrida</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre „Elsrije“</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotdorn	<i>Cr. monogyna „rubra“</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Ausgleichsflächen Feldgehölze und Hecken

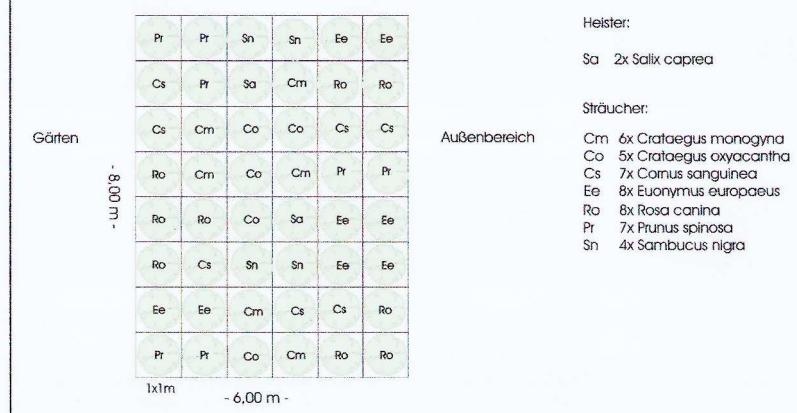
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	Zweigr. Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		

Streuobstwiesen

regionaltypische hochstämmige Obstsorten

Pflanzschema: Feldhecke (M1)

Die Feldhecke (M 1) ist gemäß folgendem Schema anzulegen:



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)

In den als WR festgesetzten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In den als WA festgesetzten Gebieten Nr. 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2a, 2b und 7 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 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)

siehe Planeintrag

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 25 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zugelassen, wenn die daraus resultierenden Nachteile der Versiegelung durch die Art der Ausführung der Baumaßnahme ausgeglichen werden, z.B. durch die Ausführung von Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder die Dachbegrünung von Nebengebäuden und Garagen.

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

siehe Planeintrag

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

siehe Planeintrag

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, OKFF, als unterer Bezugspunkt der Höhenlage der baulichen Anlage, darf max. 0,50 – 0,90 m (in Abhängigkeit vom natürlichen Geländeverlauf bzw. der Höhelage der Abwasserkanäle) über der Oberkante des fertigen Straßenbelags liegen. Diese Höhe ist an der straßenseitigen Gebäudemitte an den den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße zu ermitteln.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe wird auf max. 6,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Als maximale Firsthöhe wird 10,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt. Technische Einrichtungen o.ä. können die tatsächlich geplante Firsthöhe um max. 1,00m überschreiten.

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

siehe Planeintrag

Es wird entsprechend der Planzeichnung eine offene Bauweise, teilweise nur mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen, festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

siehe Planeintrag

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

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten. Dachflächen (einzelne und in ihrer Summe) mit maximal einem Drittel der Fläche der Hauptdachfläche können eine andere Ausrichtung aufweisen.

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

siehe Planeintrag

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den gekennzeichneten Wohngebieten wird auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie nicht besonders im Plan zugelassen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze sowie in den Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. überdachtem Stellplatz ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum bzw. zusätzliche Stellplatzfläche einzuhalten.

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

siehe Planzeichnung

Die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichneten Erschließungsstraßen werden als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche erfolgt als niveaugleiche Mischfläche.

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen.

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

siehe Planzeichnung. Die Verkehrsgrünflächen sind als Schotter- oder Magerrasen auszuführen.

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

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist im Trennsystem den geplanten Regenrückhaltebecken am Bommersbach zuzuführen.

Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen oder Hofflächen sowie vom Überlauf der gemäß diesen Festsetzungen vorgeschriebene Zisternen (Abs.: II. Nr. 9) ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. Schachtversickerung ist nicht zulässig. Die Versickerungseinrichtungen sind mit Überläufen zu versehen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen sind. (s.a. Hinweise Nr. 5)

11.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung ist bei Wegen, Plätzen, Stellplätzen und Garagenzufahrten so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsart und -intensität zu orientieren:

- Schotterrasen, Rasengittersteine, Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Verbundpflaster, Plattenbeläge mit Kantenlänge < 16 cm für wenig befahrene Wohnwege, Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Plätze, Fußwege
- Beton- und Asphaltdecken nur für Fahrbahnen

Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil von versickerungsfähiger Fläche (Pflasterfugen) muss zumindest 20 % betragen. Grundstücksgaragenzufahrten bzw. Zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3 m und in der oben genannten Weise befestigt werden.

11.3 Bodenschutz

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Geländemodellierungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind ausnahmsweise zulässig.

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

M 1 – Ortsrandbegrünung - Feldhecke

Auf den Grundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einem 6 m breiten Streifen Feldhecken als Übergang zur offenen Landschaft anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze (Strauchhecken) gemäß Pflanzliste und Pflanzschema zu pflanzen.

M 2 – Streuobstwiese

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweisjährige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung außerhalb der Baumscheiben, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

11.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereichs)

(§ 9 und 1a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG)

M 3 – Extensivierung von Ackernutzung

Landwirtschaftliche Nutzflächen in der Gemeinde Bous sind auf einer Fläche von ca. 13.300 m² mit folgenden Maßnahmen zu extensivieren:

- zweijährliches Pflügen und Eggen im Frühjahr (März),
- dabei ist jährlich wechselnd die Hälfte der festgelegten Flächen umzubrechen,
- Düngung oder Einsatz von Pestiziden nicht zulässig,
- der Anbau von Feldfrüchten ist möglich.

Die Gemeinde Bous sichert der Unteren Naturschutzbehörde Saarlouis (UNB) vertraglich die Durchführung dieser Maßnahmen für die Dauer von 40 Jahren zu (ab dem Datum, zu dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt). Die Maßnahmen werden auf den Parzellen 16/1, 11, 10, 8/1, 3, 303/19 der Flur 15 durchgeführt. Der Wechsel von Bewirtschaftern oder Extensivierungsflächen während der Vertragslaufzeit ist möglich, muss der UNB aber angezeigt werden.

M 4 – Extensive Grünlandnutzung

Landwirtschaftliche Brachflächen in der Gemeinde Bous sind auf einer Fläche von ca. 14.000 m² mit folgenden Maßnahmen zu extensivem Grünland zu entwickeln:

- Jährliche Mahd nicht vor Anfang Juni,
- Abräumen des Mahdguts,
- Belassung von Altgrasstreifen in Randbereichen,
- Nachbeweidung mit geringer Besatzdichte (0,7 GV/ha) möglich,
- Einsatz von Pestiziden nicht zulässig,
- keine Düngung mit Mineraldünger oder Flüssigmist.

Die Gemeinde Bous sichert der Unteren Naturschutzbehörde Saarlouis (UNB) vertraglich die Durchführung dieser Maßnahmen für die Dauer von 40 Jahren zu (ab dem Datum, zu dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt). Die Maßnahmen werden auf den Parzellen 42/1, 48/1, 49, 52/1, 54/1 der Flur 15 durchgeführt. Der Wechsel von Bewirtschaftern oder Extensivierungsflächen während der Vertragslaufzeit ist möglich, muss der UNB aber angezeigt werden.

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

12.1 Begründung des Straßenraums

An den im Lageplan durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten im Straßenraum sind straßenbegleitend Einzelbäume zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 6 m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche mit einer niedrigen Bepflanzung oder Ansaat vorzusehen.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll entsprechend der DVGW-Richtlinie GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungs-Anlagen“ mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrhummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich.

Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur; sich aus der Örtlichkeit ergebene Änderungen sind zulässig.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Die Begründung des Straßenraums wird als Kompensationsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen.

12.2 Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Überdachte Stellplätze sind mit Dachbegrünung zu versehen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

12.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen mit 3 Sträuchern oder 1 Laubbaum, vorzugsweise 1 Obstbaum, pro angefangene 100 m². Art und Qualität der Pflanzungen sollte sich an der nachfolgenden Pflanzliste orientieren.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet.

Pflanzliste und Pflanzschema siehe oben

13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

An den Gebäuden entlang der Höhenstraße sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die der Höhenstraße zugewandten Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklaasse 1 auszubilden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Fassaden

Die Außenwände von Gebäuden und Nebenanlagen sind in der Gestaltung insbesondere bzgl. Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
Die Verwendung von Faserzementplatten oder Kunststoffverkleidungen für Fassaden ist nicht zulässig.

2. Dächer

Als Dachform sind Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind nur zulässig für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen.
Satteldächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Neigung entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen (20° - 35° bzw. 30° - 45°) auszuführen.
Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der Gebäudegröße zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mind. 1 m betragen. Dacheinschnitte sind auf den zur Straße hin orientierten Dachflächen unzulässig.
Flache bzw. flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.

3. Doppelhäuser, Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind innerhalb eines Baufensters in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
Ortganglinien aneinander grenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Sich überkreuzende Ortganglinien angrenzender Gebäude sind unzulässig.
Vorhandene Trauf- und Firstlinien sind mit gleicher Höhe aufzunehmen, bzw. mit ungleicher Höhe in mind. 0,50 m Differenz weiterzuführen.
Farbe und Material der Fassaden, Fenster und Türen sind aufeinander abzustimmen.

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind die Regelungen gemäß Punkt 12.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan zu beachten.
Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist nicht zulässig.

5. Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

6. Antennenanlagen

Je Haus ist jeweils nur eine Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage mit einem dazugehörigen Dachständer erlaubt.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung mehrerer Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf $1,0 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.

8. Einfriedung und Stützmauer

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelholzhecken und Tuja-Arten sind generell unzulässig. Einfriedungen auf den den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten des Grundstücks sowie entlang der Nachbargrenze bis zur vorderen Gebäudefront, sind

- in der Höhenstraße sowie in den Planstraßen A und D bis zu einer Höhe von max. 1,00 m
- in den Planstraßen B, C und E bis zu einer Höhe von max. 0,50 m als lebende Einfriedung oder gemauert zulässig.

Für die übrigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zugelassen:

- Holzzäune
- Begrünte Maschendrahtzäune
- Lebende Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe.

Stützmauern sind generell bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

9. Nutzung von Niederschlagswasser

(§ 49a Abs. 1 Saarländisches Wassergesetz (SWG))

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken Zisternen mit einem Mindestinhalt von 5000 l anzulegen. Hieran sind sämtliche Dachflächen der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude anzuschließen.
Der Inhalt der Zisternen ist als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung, zur Toilettenspülung u.a.) zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen wird an die Versickerungsanlagen bzw. den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

10. Ordnungswidrigkeit (§87 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß §87 Abs. 3 LBO geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Geländemodellierung/ Erdmassenausgleich

Der anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen, um eine An- gleichung an die Höhe der Verkehrsflächen oder an die Oberfläche des Nachbargrundstücks zu erreichen, oder bei den Auffüllungen im Gebiet zu verwenden. Er ist mit dem natürlichen Oberbo- den zu überdecken.

2. Bodenfunde

Die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) sind zu beachten. Jeder bei den Bauarbeiten zutage kommende archäologische Fund ist gemäß § 12 SDschG unver- züglich dem Ministerium für Umwelt – Landesdenkmalamt – bzw. der Gemeindeverwaltung zu mel- den. Die Fundstelle ist entsprechend den Bestimmungen in § 12 SDschG unverändert zu lassen.

3. Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 durchzuführen. Bei Böschungsanschnitten sind die Vorgaben der DIN 4084 zu berücksichtigen.

4. Munitionsgefahren

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erdarbeiten wird daher eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

5. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Bezüglich der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser gilt über die Regelungen in diesem Bebauungsplan hinaus die Abwassersatzung der Gemeinde Bous vom 28.09.2000. Dem- zufolge ist das Schmutzwasser über die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Das Niederschlags- wasser ist – soweit es nicht genutzt, gespeichert oder versickert wird – dem getrennten Regenwas- serkanal zuzuleiten.

6. Drainagewasserableitung

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. Hangwasser liegen. Falls mit Grundwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer „weißen Wanne“ vorge- schrieben. Anfallendes Drainagewasser bzw. Hangwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

7. Geplantes Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Einzugsbereich des geplanten Was- serschutzgebietes Zone III der Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH. Diese Planung wurde bei der Entwässerungskonzeption dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

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 Derler 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, Teilflä- chen von 92/1, 97/1, 100, 101, 102, 103, 516/104, 517/105;

Flur 10: 63/39, Teilflächen von 256/102

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 zu entneh- men.

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 (BauVO), 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 – Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) – 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).

Kommunalselfverwaltungsgesetz (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 (LBO), vom 18.2.2004, in der derzeit gültigen Fassung.

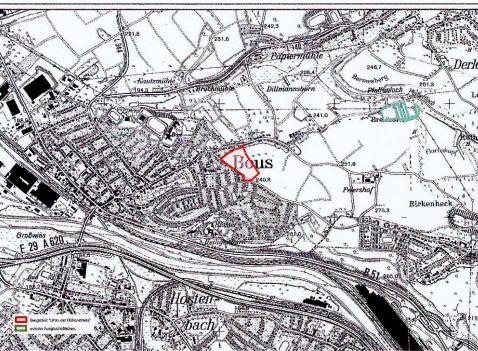
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2006.

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

VERFAHRENVERMERKE

1. 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 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. 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 ortsüblich bekannt gemacht.
3. 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.
4. Der Gemeinderat hat am 05.10.2006 die vorgebrachten Anregungen geprüft und in die Abwägung eingestellt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Links der Höhenstraße – 1. Bauabschnitt" beschlossen.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
5. 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 ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2006 über die Auslegung informiert und gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
7. Die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 23.05.2007 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
8. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
9. 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).
10. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
11. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich 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