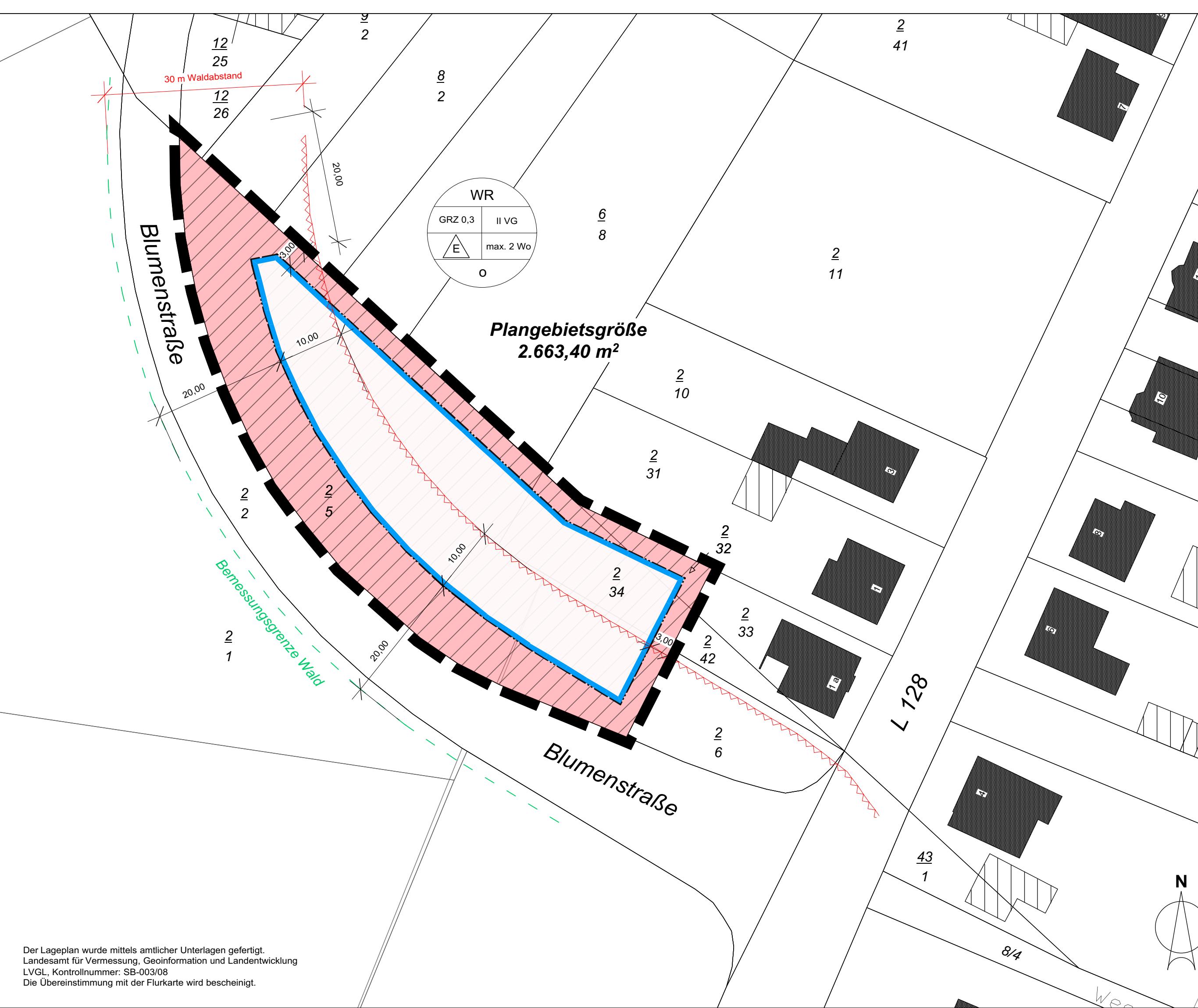
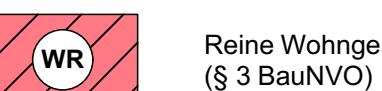


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
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. 1 BauGB: §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0.3 Grundflächenzahl

II VG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse

max. 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen, hier maximal 2 Wohnungen pro Einfamilienwohnhaus

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



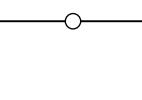
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)



Bestandsgebäude
Wohnen



Wirtschaftsgebäude /
Nebengebäude



vorhandene Grenzen



30 m Waldabstand



Bemessungsgrenze "Wald"

TEIL B: TEXTTEIL

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:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und andere Betriebe, Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Anlagen der Betriebsverwaltung;
- 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 (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0.3 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Baubewilligung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Baubewilligung nur mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohnheiten je Wohngebäude festgesetzt.

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 sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (bis 20 m) in Stufen des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen und seitlichen Grenzabständen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

Gehölzlisten:

Sträucher

? Carpinus betulus (Hainbuche), IHei 1vx 100 - 125

? Cormus sanguinea (Korallen-Rinde), IStr 70 - 90

? Cornus sanguinea (Gemeine Rinde), IStr 70 - 90

? Corylus avellana (Haselnuss), IStr 70 - 90

? Crataegus monogyna (Zweigfiedriger Weißdorn), IStr 70 - 90

? Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), IStr 70 - 90

? Prunus avium (Vogelkirsche), IHei 1vx 150 - 200

? Prunus avium (Schnellkirsche), IStr 70 - 90

? Rosa canina (Hundsrose), IStr 70 - 90

? Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 40 - 70

? Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStr 40 - 70

? Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei 100 - 150

? Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 90

Baumarten:

? Acer pseudeplatanus (Bergahorn)

? Tilia cordata (Wittelsbuche)

? Robinia pseudacacia (Robinie)

? Acer campestre (Feldahorn)

? Malus syriaca (Holzpfleife)

? Pyrus communis (Hölzchime)

? Alle heimische Obstbaumarten

IHei= leichte Heister

IStr= leichte Sträucher

8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

TEIL B: TEXTTEIL

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Altlasten

Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Dennoch sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden Altlasten bekannt oder ergeben sich bei Vorhaben Anhaltspunkte über Veränderungen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz zu informieren.

Kampfmittel

Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Dennoch ist bei Zufallsfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

Bodenfunde

Das Landeskundamt des Saarlandes weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SBodSchG hin.

Alter Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den vorliegenden Unterlagen geht aber nicht hervor, ob unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Deshalb ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Zeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.06.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 29.06.2017 offiziell bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird bestrebt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden 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 Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2017 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.03.2017 bis einschließlich 11.09.2017 öffentlich auslegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie die Voraussetzungen für die Auslegung während des Auslegungsfrist von jedermann vorgebereitet werden können, am 02.08.2017 offiziell bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2017 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 29.08.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anträge erfolgte am 26.09.2017, aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und ergänzt, weshalb dieser gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmal auszelenkt.

Erneute Offenlegung

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2017 den vereinbarten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ ist in einer verkürzten Frist in der Zeit vom 07.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 öffentlich auszelenkt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebereitet werden können, am 29.11.2017 offiziell bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie mit Stellungnahmen vom 07.12.2017 von der Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum 22.12.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2017 bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verordnung und Voraussetzungen sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hin gewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Heusweiler, den 02.08.2018
Der Bürgermeister

Heusweiler, den 07.12.2017
Der Bürgermeister

Heusweiler, den 07.12.2017
Der Bürgermeister

Heusweiler, den 22.12.2017
Der Bürgermeister