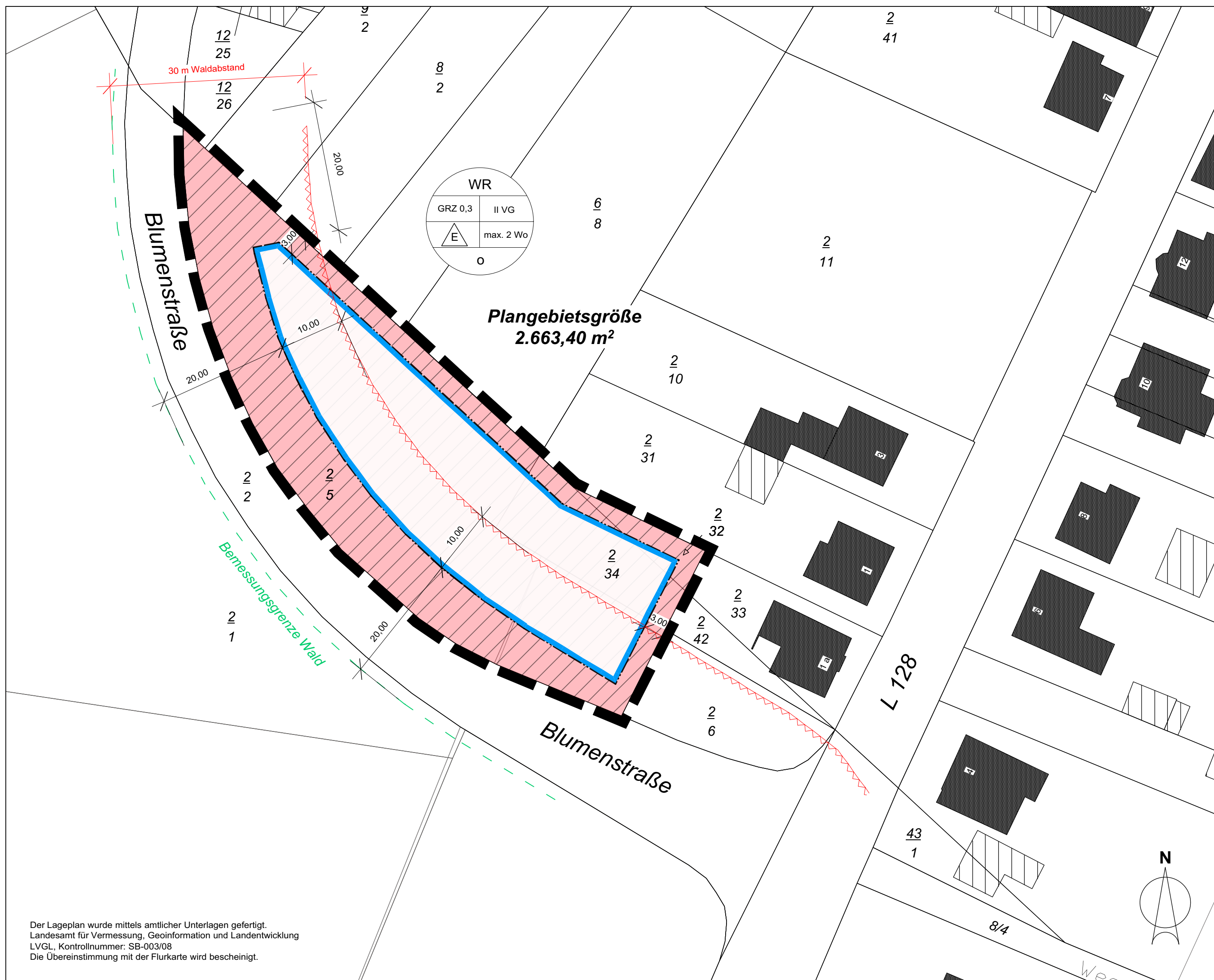


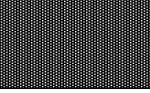

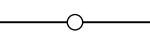







TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , § 3 BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN
 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)	 Bestandsgebäude Wohnen
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	 Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
II VG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse	 vorhandene Grenzen
max. 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen, hier maximal 2 Wohnungen pro Einfamilienwohnhaus	 30 m Waldabstand
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	 Bemessungsgrenze "Wald"
 Offene Bauweise	
 Nur Einzelhäuser zulässig	
 Baugrenze	

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 nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie
- kleine Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
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 Geltungsbereichs sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten 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 zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (bis 20 m²) im Sinne 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**
- 1. Carpinus betulus (Hainbuche), IHei 1xv 100 - 125
 - 2. Cornus mas (Kornelrösche), IStr 70 - 90
 - 3. Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel), IStr 70 - 90
 - 4. Corylus avellana (Hasel), IStr 70 - 90
 - 5. Crataegus monogyna (Zweiggrüflicher Weißdorn), IStr 70 - 90
 - 6. Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), IStr 70 - 90
 - 7. Prunus avium (Vogelkirsche), IHei 1xv 150 - 200
 - 8. Prunus spinosa (Schwarzdorn), IStr 70 - 90
 - 9. Rosa canina (Hundsrose), IStr 70 - 90
 - 10. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 70 - 90
 - 11. Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStr 40 - 70
 - 12. Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei 100 - 150
 - 13. Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 - 90
- Baumarten:**
- 1. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - 2. Tilia cordata (Winterlinde)
 - 3. Robinia pseudoacacia (Robinie)
 - 4. Acer campestre (Feldahorn)
 - 5. Malus sylvestris (Holzapple)
 - 6. Pyrus communis (Holzbirne)
 - 7. Alle heimischen Obstbaumarten
- IHei= leichte Heister
IStr= leichte Sträucher

- 8. Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Stellplatzanzahl** (§ 47 LBO)
Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereichs die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf zwei festgesetzt, nachzuweisen auf dem eigenen Grundstück, Garagen und Carports können auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.
- 2.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

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 Arbeitsschutz zu informieren.
- Kampfmittel**
Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Dennoch ist bei Zufallsfinden der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.
- Bodenfunde**
Das Landesdenkmalamt des Saarlandes weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung 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 Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Waldabstand**
Die Vorgaben des § 14 Abs. 3 Saarländisches Landeswaldgesetz (LWaldG) hinsichtlich der Abstandsregelung der geplanten Bebauung zum Wald sind zu berücksichtigen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die
1. zur Waldgrenze hin ansteigen, ein Abstand von 35 Metern,
 2. auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern,
 3. die zur Waldgrenze hin abfallen, ein Abstand von 25 Metern
- zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenen Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen. Aufgrund der Vor-Ort-Situation erscheint in Abstimmung mit der Forstbehörde ein Abstand von 20 m ausreichend zu sein.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bund:**
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2256)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 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 Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (ABl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)
- Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Saarland:**
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtbl. I S. 840)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Amtsbl. I S. 2)
- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 322), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 714)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2383)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2383)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 306)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1809 vom 26. Juni 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Jahrgang 2009, S. 268)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.06.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen 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 Bebauungsplans „Erweiterung Blumenstraße“ in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2017 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 10.08.2017 bis einschließlich 11.09.2017 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 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 11.09.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 26.10.2017. Aufgrund von Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und ergänzt, weshalb dieser gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmal auszulegen war.
- Erneute Offenlage**
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 07.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 öffentlich aus.
- Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 29.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2017 von der Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum 22.12.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.



GEMEINDE HEUSWEILER GEMARKUNG HOLZ		
Bebauungsplan "Erweiterung Blumenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a		
MAßSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0707_ BPlan_Erw_Blumenstraße	970/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
SATZUNG	23.03.2018	KN

Michael König
St. Annenstraße 48
66606 St. Wendel
FON 0 68 51 / 9325-0
FAX 0 68 51 / 9325-40
info@vermessung-koenig.de
www.vermessung-koenig.de
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur