

- wird in einem Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt -

- wird in einem Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt -



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

I

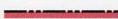
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 U. 20 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 U. 19 BAUNVO)

o, E

OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)



BAULINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 BAUNVO)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4
BAUNVO

siehe Plan,

1.1 Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören- den Handwerksbetriebe.

1.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund- heitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Folgende Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 19 BAUNVO

siehe Plan,
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflä- chen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächen- zahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügi- gem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 20 BAUNVO

siehe Plan,
Gem. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 22 BAUNVO

siehe Plan,
Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bau- weise mit seitlichem Grenzabstand im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Hausform sind nur Ein- zelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23
BAUNVO

siehe Plan,
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baulinien und Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig, die den übrigen Festsetzun- gen dieses Bebauungsplans entsprechen.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Diese sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung anzulegen.

6. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Das Plangebiet ist über die vorhandene Mischkanalisation zu entwässern.

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 NR. 1 U. ABS. 4 LBO

1. DACHFORM

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachflächen müssen in einem Winkel zwischen 15 u. 35° errichtet werden.

3. FIRSTRICHTUNG

Die Gebäude sind giebelständig zur Erschließungsstraße „Am Bungert“ auszurichten.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Fundmunition vorhanden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkriegs in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen dokumentiert sind.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312).

- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 31.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf dem Bungert“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.02.2013 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.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 31.01.2013 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf dem Bungert“ beschlossen (§§ 13a u. 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.02.2013 bis einschließlich 22.03.2013 öffentlich ausgelegen (§ 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 22.03.2013 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 23.05.2013. Das Ergebnis wurde

denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 23.05.2013 den Bebauungsplan „Erweiterung Auf dem Bungert“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Erweiterung Auf dem Bungert“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 28.05.13 Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 05.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Auf dem Bungert“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 06.06.13 Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN “ERWEITERUNG AUF DEM BUNGERT” IN DER GEMEINDE HEUSWEILER ORTSTEIL HEUSWEILER



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Heusweiler

An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

Stand der Planung:
10.04.2013, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter