

S A T Z U N G

der Gemeinde Heusweiler zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen der Gemeindebezirke Kutzhof und Heusweiler-Berschweiler an der Lummerschieder Straße in den Innenbereich.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), in Verbindung mit § 12 des Kommunalselbstverwaltungsge setzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682) hat der Gemeinderat Heusweiler am 28.09.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung einer geordneten nachhaltigen Entwicklung und zur Abrundung der bestehenden Ortslage wird der im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Bereich von Flurstücken der Gemarkung Berschweiler, Flur 1 und Kutzhof, Flur 2 an der Lummerschieder Straße in der Ortslage Kutzhof in den unbeplanten Innenbereich einbezogen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000 – der Bestandteil der Satzung ist – zeichnerisch dargestellt.

§ 3

Für die bauliche und sonstige Nutzung der im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1) Zulässige Anlagen:

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen. Unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Räume für freie Berufe (§§ 12 – 14 Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990 -)

2) Maß der baulichen Nutzung:

- Bei den Wohngebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

$$II = I + IS - III = I + IS + ID$$

Das bedeutet:

2 Vollgeschosse (VG) = 1 VG + 1 als Vollgeschoß geltendes Sockelgeschoß

bis zum Höchstmaß von

3 Vollgeschosse (VG) = 1 VG + 1 als Vollgeschoß geltendes Sockelgeschoß
+ 1 als Vollgeschoß geltendes Dachgeschoß.

- Geschoßflächenzahl 0,4 bis 1,2 als Mindest- bzw. Höchstmaß.

3) Bauweise

- Festgesetzt wird offene Bauweise. Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

§ 4

Ansonsten bleiben die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung unberührt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heusweiler, den 27.10.2000

Gemeinde Heusweiler
Der Bürgermeister

Josef Zeimetz
(Josef Zeimetz)



Ausgefertigt:
Heusweiler, den 27.10.2000

Der Bürgermeister

Josef Zeimetz
(Josef Zeimetz)



Mit der Bekanntmachung im "Wochenspiegel Saarbrücken" am 31.10.2000 ist die Satzung in Kraft getreten.

Heusweiler, den 31.10.2000

Der Bürgermeister

Josef Zeimetz
(Josef Zeimetz)

B e g r ü n d u n g

zum Satzungserlass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Gemarkung Kutzhof – Flur 02 – und Berschweiler – Flur 01 – an der Lummerschieder Straße in den Innenbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen; für die Vorhaben – Wohnbebauung – ist die Erschließung insgesamt gewährleistet. Ein Anschluss an vorhandene und benutzbare Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich.

Es ist festzustellen, dass die dem Satzungsbereich sich anschließende bebaute Innerortslage sowie die gegenüberliegende vorhandene Straßenrandbebauung eine prägende Wirkung auf die geplante bauliche Nutzung ausübt.

Demzufolge führt der Satzungserlass mit den aufgenommenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu keinen städtebaulichen Spannungen. Auch die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Planungsvorbehälte – öffentl. Belange – werden nicht angetastet. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen ebenfalls nicht entgegen; konkrete landesplanerische Festsetzungen existieren nicht.

Die im Rahmen der Abwägung erfolgte Überprüfung der Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, dass es sich im vorliegenden Fall um eine ökologisch minderbedeutsame Fläche handelt. Die im Planbereich gelegenen Grundstücke stellen teils bewirtschaftete Hausgärten und Wiesenfläche dar.

Ein konkreter Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG ist nicht festzustellen, da weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Es handelt sich hier um kleinere Familienhäuser, die in einer ländlich strukturierten Region geplant sind und der anzutreffende Grünraum weitestgehend bewahrt wird.

Im Grunde genommen ist von einer Nachverdichtung des voll erschlossenen Bereichs auszugehen, wobei die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB gebotenen Prüfung des Sich-Einfügens erfolgt. Das Areal wird der Gemeinde bereits als Baulücken im Sinne des Landesentwicklungsplan "Siedlung" angerechnet.

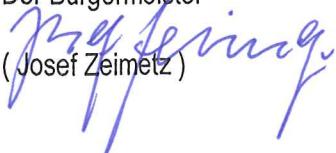
In der Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3, 2. Halbsatz, einzelne planungsrechtliche Festsetzungen für den nördlich der Lummerschieder Straße gelegenen Teilbereich aufgenommen; ansonsten orientiert sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung an der bereits vorhandenen Bebauung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB entfällt die Genehmigungspflicht, da die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Hinweis: Im Satzungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen; vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Heusweiler, im Juli 2000

Der Bürgermeister


(Josef Zeimetz)

Bei den Reih Bäumen

LAG EPLAN M. 1:1000

Bestandteil der Satzung
vom 28.09.2000

Der Bürgermeister

(Josef Zeim)



Berschweiler
Flur 01

Kutzhof
Flur 02

Abgrenzungslinie Satzungsbereich
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Hohnau

Die
Tüm

