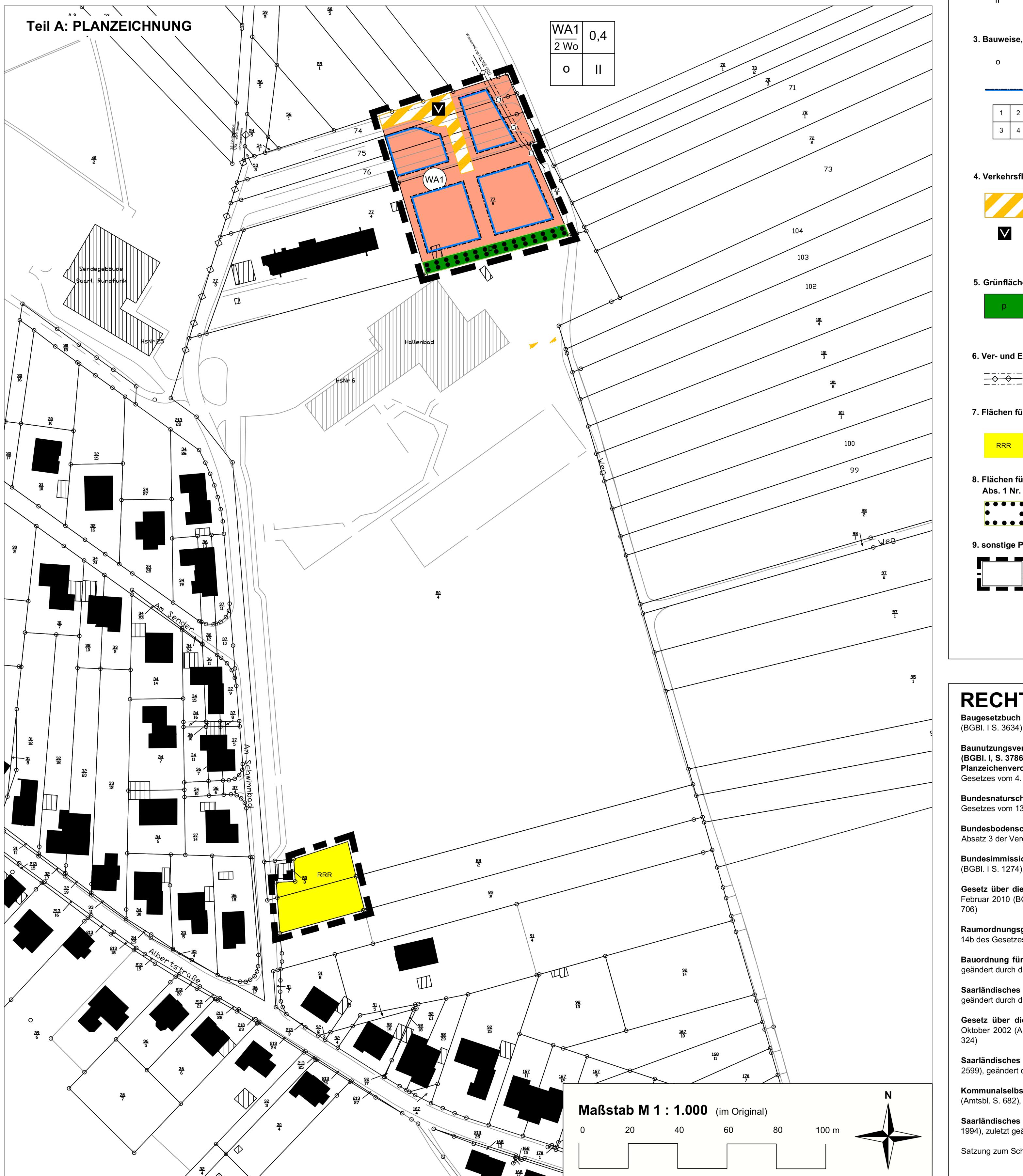


Gemeinde Heusweiler

Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung"



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA
Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (hier: II, siehe Plan).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
V hier: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p = private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten

6. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

hier: unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRR hier: Regenrückhalteraum

8. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche zum Erhalt

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 376)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I, S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländerisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländerisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländerisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, Januar 2009

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (hier: II, siehe Plan).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

Es wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Hierzu zählen auch Garagenstellplätze.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es wird festgesetzt, dass im WA1 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine unterirdische Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,50 m festgesetzt.

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im südwestlichen Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 1.130 m³ festgesetzt. Als Drosselabfluss sind maximal 50 l/s anzusetzen.

9. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgärten) fest. Kanäle und Leitungen dürfen in der Grünfläche verlegt werden.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche je 50 qm Fläche ein Hochstamm zu pflanzen ist. Bei Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wird dieser auf die Festsetzungen angerechnet.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (HST): StU 10-12 cm; 2 x v, H. 150-200:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Weiterhin wird innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sollten wegen der erforderlichen Kanäle bzw. Leitungen Bäume gefällt werden müssen, ist ein adäquater Ersatz zu schaffen.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist zu beachten.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

III. HINWEISE

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

- Gebäude sollten unmittelbar vor Abbruch auf Fledermausvorkommen kontrolliert werden (für vorliegende 2. Änderung nicht relevant)

- Höhlenbäume sollten vor Fällung auf möglichen Besatz kontrolliert werden.

Der ökologische Ausgleich im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie im nördlichen Teilbereich des nördlichen Geltungsbereiches wurde bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes geregelt.

- Das Landesdenkmalamt weist auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuregelung des saarl. Denkmalschutzes und der saarl. Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (SDschG) hin, insb. auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG). Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen der energie-
- Mittelspannungsleitung mit Holzlast
- Niederspannungsleitung mit Holzlast
Ferner befindet sich am Rande der erweiterten Fläche eine Kundentrafostation.
- Der EVS bildet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Antr