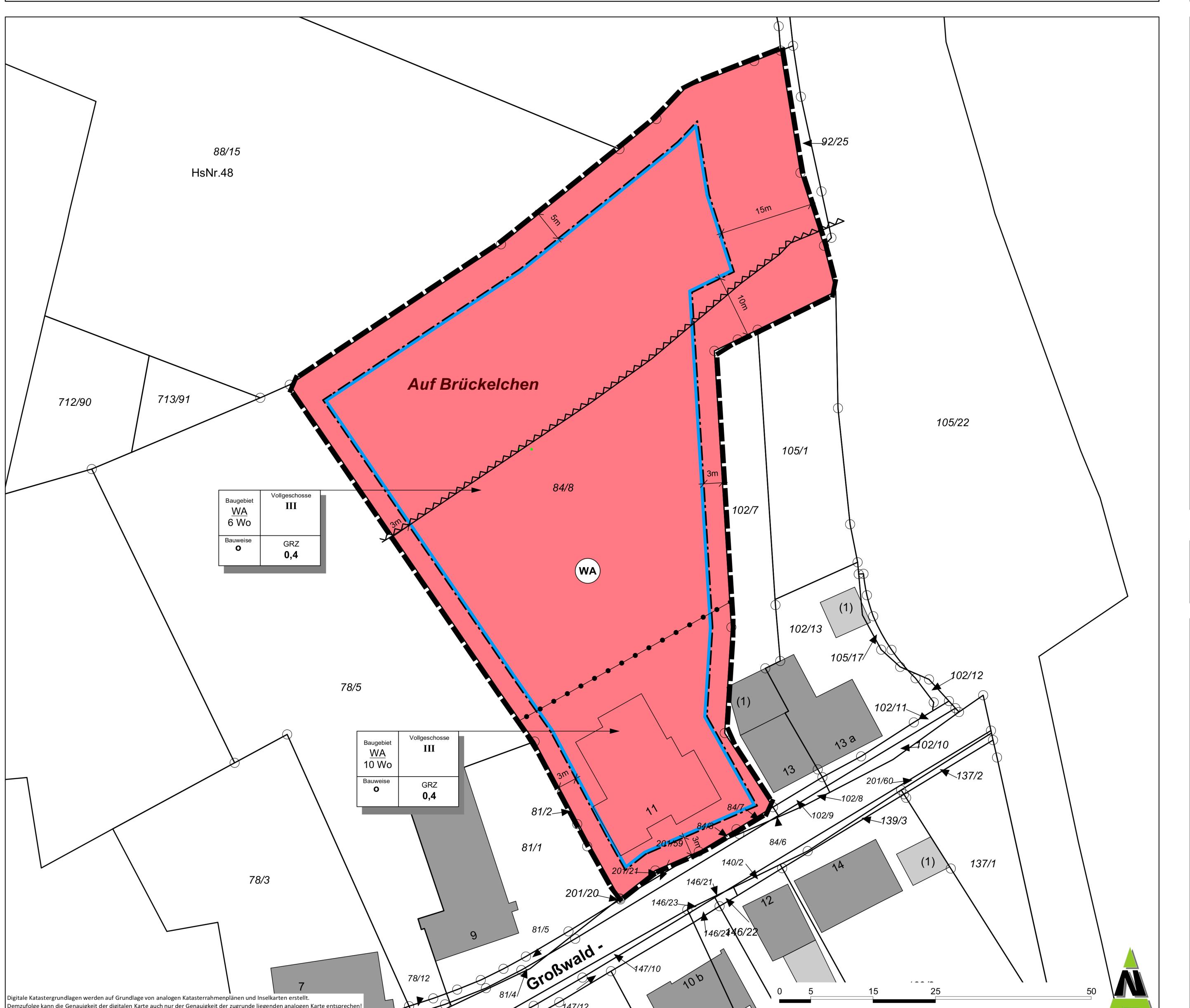




Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)WA Allgemeine Wohngebiete
(\$ 4 BauNVO)Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, maximal

z.B. 6 Wo Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baugrenze

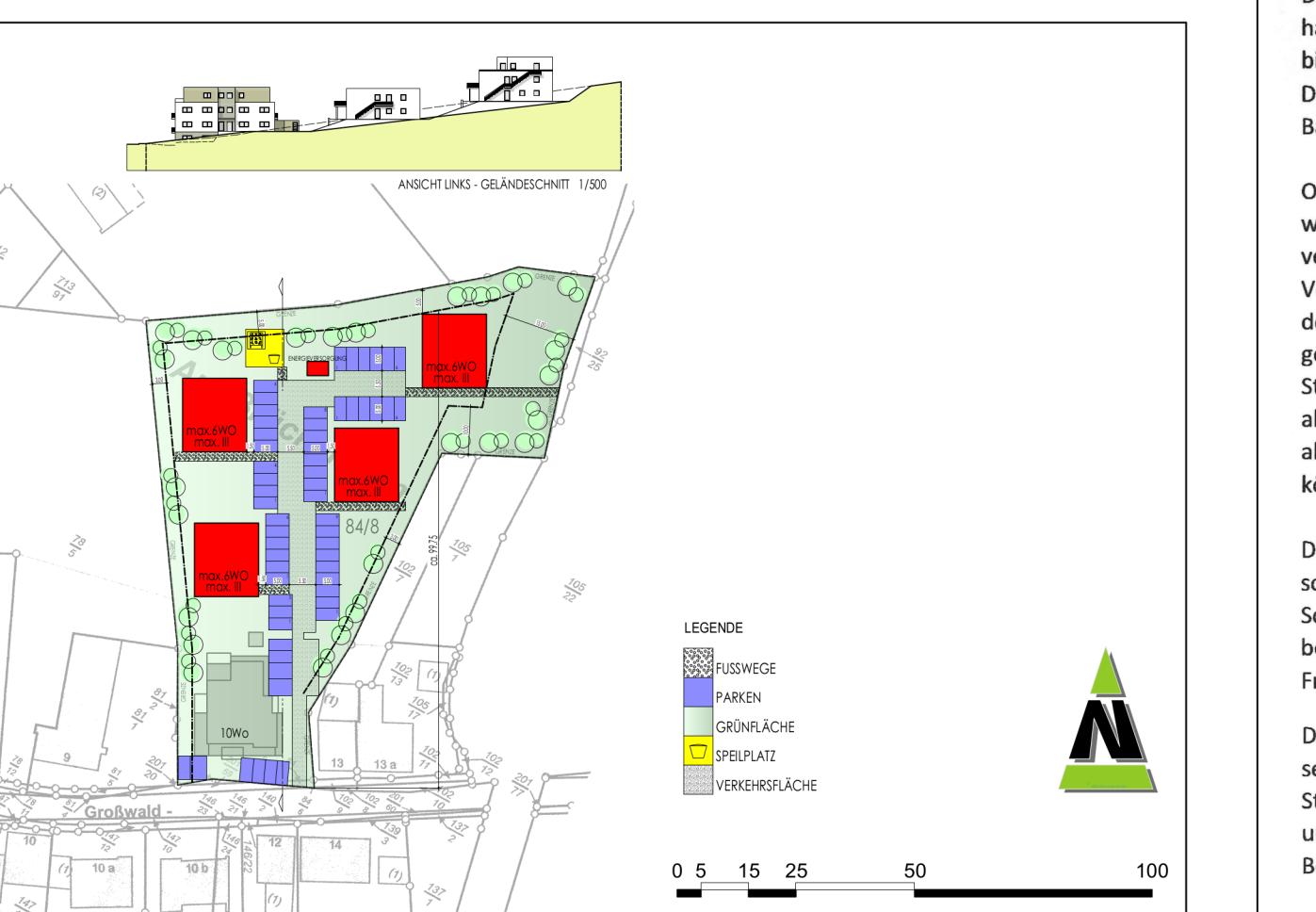
Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Schutzzstand Waldabstand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Vorhaben- und Erschließungsplan



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am 03.06.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am 03.06.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

Heusweiler, den 03.10.2020
Gemeinde Heusweiler
Der Bürgermeister
-15-

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ wurde in der Sitzung am 24.09.2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde genehmigt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ wird hiermit ausgefertigt.
Heusweiler, den 03.10.2020

Gemeinde Heusweiler
Der Bürgermeister
-15-

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 03.06.2020 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler öffentlich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 17.07.2020 zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.10.2020 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (\$ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (\$ 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmeweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenhausbetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bindung an den Durchführungsvertrag

(\$ 12 Abs. 3a BauGB)

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (\$ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im WA wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (\$ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf III Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaute Grundstücksflächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Dies gilt nur für die neu errichteten Wohngebäude.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (\$ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

siehe Nutzungsschablone

Max. 10 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich Richtung der Großwaldstraße

Max. 6 Wohnungen je Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Reptilienschutz

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist zwischen dem Bahndamm und dem Plangebiet vor Baubeginn (Freistellung der Fläche) ein Reptiliennetz von fachkundigem Personal zu errichten und bis zur Beendigung der Baummaßnahmen in seiner Funktion zu kontrollieren und zu erhalten. Der Zaun ist alle 10 Meter mit Überstreifshilfen aus dem Baufeld hinaus zu versetzen. Für eine fachgerechte Durchführung der Artenschutzmaßnahme ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung hinzu zu ziehen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 10 standortgerechte Hochstämme und sowie 25 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingebirge“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, 20. Juli 2013) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzende Laubbäume	Pflanzende Sträucher
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Zwerg-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	Eichgriffelige Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Heimische Obstsorten	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Vogelbeerse (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xV, STU 10-12 cm
Heister: 2xV, ab 100 cm
Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgreiche Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. Räumlicher Geltungsbereich (\$ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzzstand Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hierzu kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundstücksbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurm zu dulden und insowohl auf Schadensanträge zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Hinweise

Bodenkennzeichen

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Baumplanflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verke