

LEGENDE

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



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)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,



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)



hier: Regenrückhalteraum

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

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 (BBodSchG) 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)

Saarländisches 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)

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

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (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)

Saarländisches 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: TEXTLISTE FÜR 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.

Ausnahmsweise 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 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 Grundstücks- flächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische 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 m² 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 bebauter 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 (Ebersche), 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 Neuordnung des saarl. Denkmalschutzes und der saarl. Denkmalpflege vom 13. Juni 1918 (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 energis:

- Mittelspannungsfreileitung

- Niederspannungsfreileitung mit Holzmast

Ferner befindet sich am Rande der erweiterten Fläche eine Kundentrafostation.
- Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) macht auf folgendes aufmerksam: sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Das Oberbergamt teilt mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbau-tätigkeiten im Bereich Heusweiler der RAG Deutschland Steinkohle AG und ihrer Rechtsvorgänger liegt. Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht wird mitgeteilt, dass der letzte Abbau inzwischen 20 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Des Weiteren verläuft vermutlich das Ausgehende einer tektonischen Störung durch das Plangebiet.
- Die Gemeindewerke Heusweiler weisen darauf hin, dass die im geplanten Wohngebiet erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen zu Lasten des Erschließungsträgers zu verlegen sind. Hierzu ist erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der GWH einen Versorgungsvertrag abschließt. In diesem Vertrag sind unter anderem Details bezüglich Planung, Herstellung, Materialauswahl, Bauleitung, Einnessung und Bestandsdokumentation der neu herzustellenden Wasserversorgungsleitungen zu regeln.Die Gemeindewerke Heusweiler weisen weiter darauf hin, dass aus betriebstechnischen Erfordernissen zur Vermeidung von Stagnationsendsträngen auf dem Erschließungsgebiet Ringleitungen zur Trinkwasserversorgung zu verlegen sind. Zur Realisierung der Ringleitungversorgung ist die Leitungsverlegung über die Parzelle 77/6 erforderlich. Der Erschließungsträger ist daher verpflichtet, sämtliche Kosten der Herstellung zu übernehmen. Dazu gehört auch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.
- Der ZKE weist darauf hin, dass die im geplanten Wohngebiet erforderlichen Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserleitungen), einschl. der Hausanschlüsseleitungen, sowie Regenrückhaltungen zu Lasten des Erschließungsträgers zu bauen sind. Hierzu ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit dem ZKE-Heusweiler einen Erschließungsvertrag abschließt. In diesem Vertrag sind unter anderem Details bezüglich der Planung, Herstellung, Materialauswahl, Bauleitung, Einnessung und Bestandsdokumentation der neu herzustellenden Abwasseranlage zu regeln.
- Für die Gehölzpflanzungen sollten, soweit möglich, auf der Grundlage des § 40 BNatSchG, nur gebietstypische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012)“ verwendet werden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anlage von „Schottergärten“ anstatt begrünter Vorgärten sollte untersagt werden.

allgemeiner Hinweis:

• Der Leitungs-/Versorgungsträger hat dazu aufgefordert, das Plangebiet in der Online-Planauskunft selbstständig zu prüfen. Es konnten über besagte Online-Planauskunft, soweit ersichtlich, keine Leitungen oder Anlagen die das Plangebiet betreffen ermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung eine direkte Abstimmung mit dem Leitungs-/Versorgungsträger nicht ersetzt, die letztendliche Verantwortung für eine abschließende Beurteilung verbleibt somit beim Leitungs-/Versorgungsträger. Eine Abstimmung ist im Zuge der nachgeordneten Planungs- und Realisierungsschritte mit dem Leitungs-/Versorgungsträger durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Das Ergebnis wurde vom Rat am 28.05.2020 in die Abwägung eingestellt.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2020 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am 28.05.2020 in die Abwägung eingestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 öffentlich ausgelegen (§ 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 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2020 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
- Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.10.2020 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.10.2020 den Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Heusweiler, den 13.11. 2020

Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 18.11. 2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Heusweiler, den 02.12. 2020

Der Bürgermeister

GEMEINDE HEUSWEILER

"Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung"

BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Heusweiler
Völklingen, im Juli 2020

