

# 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 Ausnahmsweise 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 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 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. Überbaubare 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 Reptilienzaun von fachkundigem Personal zu errichten und bis zur Beendigung der Baumaßnahmen in seiner Funktion zu kontrollieren und zu erhalten. Der Zaun ist alle 10 Meter mit Übersteigshilfen 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 begütern. Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 10 standortgerechte Hochstämme und sowie 25 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die 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 Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) 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:

#### Pflanzliste Laubbäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eichenartige (*Quercus spp.*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Traub-Eiche (*Quercus petraea*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Zweiggriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Holunder (*Crataegus spp.*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

#### 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

Erfolgte 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

### Schutzbereich 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.

Hier von kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundsteinbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

## Hinweise

### Boden Denkmäler

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

### Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

### Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel

Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Aus Gründen des Fledermauschutzes hat das Fällen älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatteter Rinde deshalb ausschließlich innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) zu erfolgen. Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden. Das Entfernen der Gehölze im Plangebiet ist durch eine qualifizierte ökologische Baubetreuung zu überwachen.

### Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

## Gesetzliche Grundlagen

### Bund:

### Land:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBL I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBL I, S. 2808).

Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBL I, S. 587).

Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 639).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBL, I, S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBL I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBL I, S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBL I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBL I S. 440).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBL I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBL I S. 440).

Saarländer Naturschutzgesetz (SDSG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 538).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).

Saarländer Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I, S. 632).

Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324).

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

## 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 gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

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 ..... 03.06.2020



## Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den ..... 03.10.2020



## 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 ausgelegen (§ 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 ortsüblich 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).

## Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Großwaldstraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 14.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den ..... 20.11.2020



# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

 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

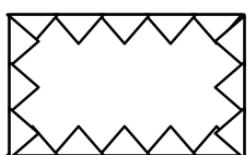
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise

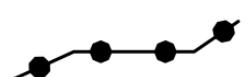


Baugrenze

## Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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