3.13

Gemeinde Losheim am See

Bebauungsplan Nr. 03.12 "Straßgarten"

Teil A: PLANZEICHNUNG

WA 1 2 Wo	0,4
O E	II
TH 6,5	FH 9,5

WA 2 2 Wo	0,4
O E ED	II
TH 6,5	FH 9,5

Maßstab M 1 : 500 (im Original)

0 10 20 30 40 50 m

N

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
(o = offene Bauweise E = Nur Einzelhäuser zulässig / ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
4 Zahl der Vollgeschosse
5 TF Traufhöhe
6 FH Firsthöhe

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

öffentliche Verkehrsfläche (P1 = neu zu errichtende Planstraße)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihaltefläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: sonstige Grünanalge

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft: Zweckbestimmung: Mahdwiese

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MI: Wiesenfläche zur extensiven Nutzung
MII: Erhaltung und Sicherung des Feldgehölzbestandes

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Anpflanzflächen

10. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Erhaltungsflächen

zu erhaltende Bestandsbäume (nicht eingemessen)

11. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Landschaftsschutzgebiet L.01.00.01

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Festgesetzt werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA 2) gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl
Die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl wird für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse
Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen
Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung
der maximalen Traut- und Firsthöhe bzw. maximalen Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) weiter reglementiert.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe der baulichen Anlage sind innerhalb der beiden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Trauf- (TH) und die Firsthöhe(FH)

Maßgebender unterer Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist stets die Oberkante des Straßenbelags der neuen das Grundstück erschließenden Straße (Planstraße P1). Dabei wird ausgehend von der
Straßenmitte orthogonal zur Gebäudemitte (längste Gebäudeseite - Traufseite) gemessen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum Abschluss der Attika. Bei Satteldächern bemisst sich die Gebäudehöhe vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum Dachfirst.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die maximale TH = 6,5 m und die maximale FH = 9,5 m.

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (WA 1) sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (WA 2) sind Einzel - und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Gem. § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig als auch in den seitlichen Abstandsflächen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

6. Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung (WA 1) und (WA 2) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Auf der von Bebauung freizuhaltenden landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche Anlagen einschließlich verfahrensfreier Vorhaben unzulässig.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage festgesetzt. Weiterhin wird westlich der Von-Boch-Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Nebenanalgen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sowie die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zu lässig.

9. Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden landwirtschaftliche Flächen mit der Zweckbestimmung Mahdwiese festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden für die landwirtschaftliche Fläche zwei Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmenfläche MI umfasst eine Wiesenfläche mit extensiver Nutzung und einer zwei- dreischürigen Pflege. Die Maßnahme MII umfasst die Erhaltung und Sicherung des Feldgehölzbestandes mit vorhandenem Saum

11. Geblete bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 5m² der Dachflächen pro Gebäude zu errichten.Die mindestens hierfür vorzuhaltende Fläche kann auch auf Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdischer Garagen und Nebengebäuden erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche von mindestens 5 m² errichtet wird.
Zusätzlich sind Leitungsschächte oder Blindleitungen vorzusehen, die die Voraussetzung für den Betrieb weiterer Anlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen schaffen (dies sind nach Süden ausgerichtete Dachflächen bis zu einer Abweichung von 30°)

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zur Begrenzung des Übergangs zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung aus schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Weißdorn,Feldahorn, Eiche oder Hainbuche) herzustellen.

In den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes ist pro Grundstück ein Hochstamm (z.B. Linde, Eiche, Obstbaum oder Ahorn) zu pflanzen.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die Gehölze in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

1. Rückhalt von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist in Zisternen mit mind. 3 cbm Fassungsvermögen zu sammeln. Pro Baugrundstück ist für die befestigten und versiegelten Flächen ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser zu errichten, das für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen ist.

2. Dachneigung und Dachform
Pultdächer mit Ausnahme von gegenseitig versetzten Pultdächern sind ausgeschlossen. Geneigte Dächer sind gleichschenklig auszubilden.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Plan

IV. HINWEISE

Denkmäler
Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass Bodenfunde anzuzeigen sind und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 SDSchG gilt.

Kampfmittel
Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Rodungszeitraum
Bei Eingriffen in Vegetationsbestände sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar).

Creos
Im Bereich der „Von-Boch-Straße" verläuft eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH. Die Gashochdruckleitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m, das bedeutet jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.
Bei Planung und Bauausführung ist die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlage zu gewährleisten.
Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.
Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch den Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.
Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

Für die Einleitung des Niederschlagswasser aus dem zukünftigen Neubaugebietes in den Heisbornbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.
Die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39, 44 Abs. 1 und 5 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind unabhängig von der Verfahrensart in vollem Umfang zu beachten, so dass vor der Durchführung von Erschließungsarbeiten und Bautätigkeiten Einzelner grundsätzlich alle Freiflächen auf das Vorhandensein wiesen brütender Vogelarten abzuprüfen sind.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
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).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S. 358)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2464), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2559), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Losheim am See hat am 17.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßgarten" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 16.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 02.11.2018 bis einschließlich 03.12.2018 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 24.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Losheim am See am 27.06.2019 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 09.07.2019 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Losheim hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßgarten " als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Losheim am See, den 10.07.2019

Der Bürgermeister
Lothar Christ

Bekanntmachung:
Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Straßgarten" rechtskräftig.

Losheim am See, den 26.07.2019

Der Bürgermeister
Lothar Christ

Gemeinde Losheim am See

GEMEINDE LOSHEIM AM SEE

"Nr. 03.12 Straßgarten"

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1: 500

Bearbeitet für die
Gemeinde Losheim am See
Völklingen, im Juni 2019

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - LAND GMBH & CO. KG
Rathaus-Galerie 14 · 66333 Völklingen
Telefon 06898 / 21 00 · Fax 06898 / 21 00 · E-Mail: info@agsta.de