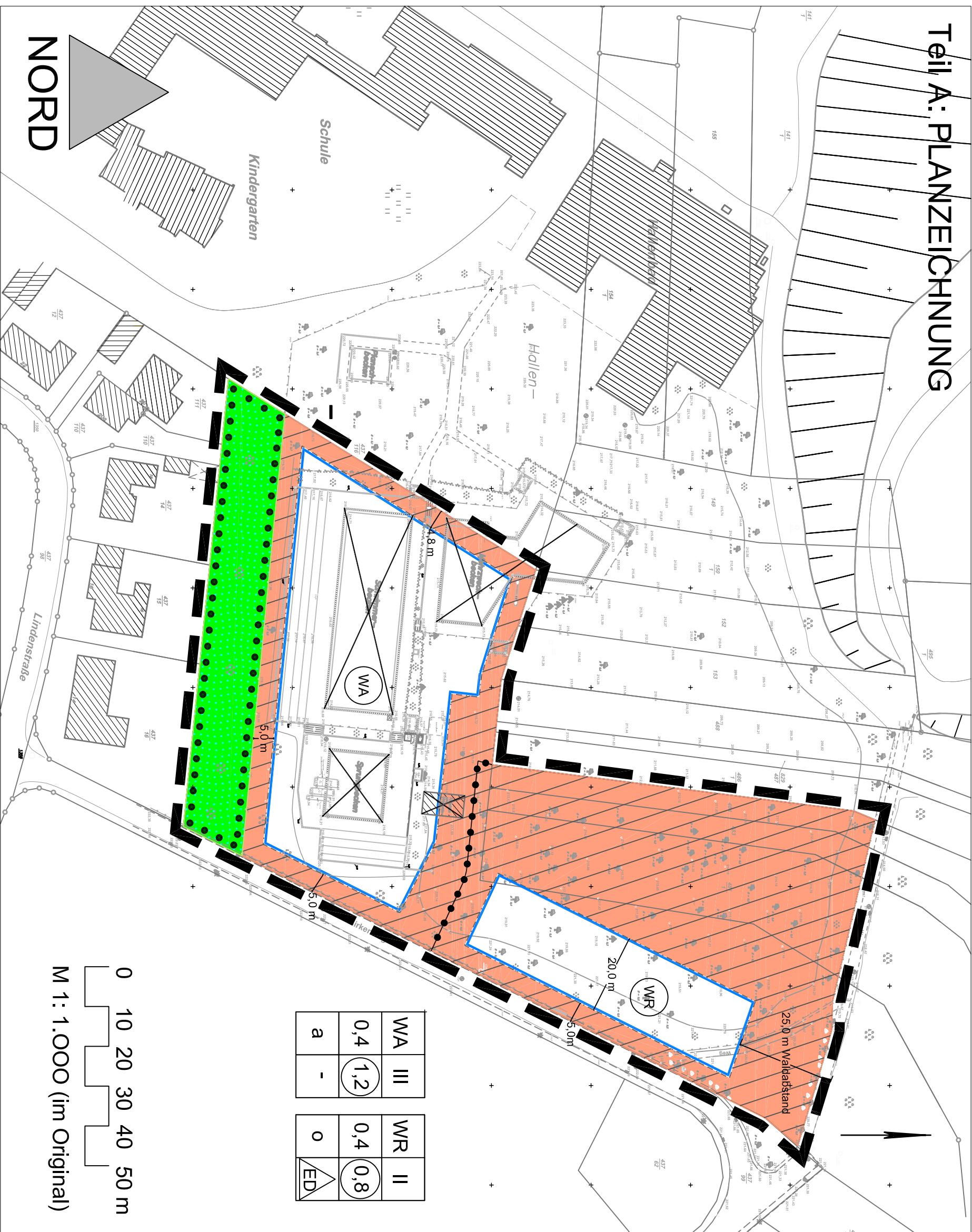


GEMEINDE BOUS "WESTLICH DES BIRKENWEGES"

BEBAUUNGSPLAN

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 5. Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 6. Sonstige Planzeichen
- Fläche zum Erhalten
- Geltungsbereichsgerade (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Males unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Abbruch

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818)
- Baumutzungsverordnung (BaumUV)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I. S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1746)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I. S. 1794)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Baurechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2605), geändert durch Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- Kommunalaufsichtverwaltungsverordnungs (KASVG)** in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.06.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474, 530)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

 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.

Zudem wird festgesetzt, dass Einrichtungen der Seniorenpflege und des Seniorenwohnens ebenfalls allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

 1. Betriebe des Betriebsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als unzulässig festgesetzt.
 - Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO**

Innenhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Gemäß §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO wird die Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).
 - Zahl der Vollgeschosse**

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit III als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind strassenseitig maximal II Vollgeschosse zulässig. Grundungsgeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet WR eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die für das Baugebiet WA festgesetzte abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und Gebäude mit einer strassenseitigen Länge > 50 m zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen) allgemein zulässig.
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbaubarer Grundstückfläche ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Planzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume

Obstbäume i.S.S.: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Kossakastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eskkastanie), Prunus avium (Vogelersche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartflegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S.S. Obststräucher i.S.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung der im südlichen Plangebiet vorhandenen Heckenstruktur festgesetzt.

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

Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser im Trennsystem über dicke Kanäle in den Bommersbach abzuleiten.

Alternativ ist eine Versickerung flächenhaft über die natürlich gewachsene Bodenzone oder in Mulden bzw. Mulden-fülligen-Elementen mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden zulässig.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahmen)

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II des zur Ausweisung anstehenden Wasserschutzgebietes Bous / Schwabach der Gas- und Wasserwerke Bous-Schwabach GmbH.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 29.09.2005 sind folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Der Deckschichtabtrag darf 1,50m natürlicher Geländeoberfläche ohne nähere Prüfung (gutachterliche hydrogeologische Stellungnahme) nicht überschreiten.
2. Als Feuerungsanlage ist eine Gasheizung oder ein Feststoffbrenner zu installieren.
3. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über dicke Kanäle der Ortskanalisation unter Vorstellung eines Übergabe- bzw. Revisionsröhrchens zuzuleiten. Zum Nachweis der Dichtigkeit ist eine Prüfung nach DIN EN 1610 durchzuführen und ein Protokoll zu erstellen. Auf eine Dichtheitsprüfung kann verzichtet werden, wenn die zum Einbau kommenden Kanäle ohne die Bedingung nach 3. 1 des Regelwerkes ATV-Arbeitsblatt 142 erfüllen (d.h. Rohre und Verbindungen haben einen Innendruck von > 2,4 bar wehseitig auszuhalten).
4. Für die Ausrichtung vorgesehener Saubehälter-, Tag- oder Drännschichten sowie für die Verteilung von Abfallräumen (Kanalgärben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugharen wasserführenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial).
5. Die Arbeitsräume sind so zu vertiefen und zu vertichen, dass sie keine höhere Durchlässigkeit als der umgebende Bereich besitzen.
6. Schutzmaterialien für den Unter- und Oberbau der Verkehrs- und Parkflächen dürfen keine auswaschbaren, wasserführenden Bestandteile enthalten.
7. Die Deckschicht der Verkehrs- und Parkflächen hat wasserundurchlässig zu sein. Als wasserundurchlässig gelten: Betondecken nach ZTV Beton StB, Asphaltdecken nach ZTV Asphalt-StB, Verbundsteine auf Betonschicht (mind. B 15, d = 10 cm) oder in Kunststoffdrainagebahnen verlegt. Die Kunststoffdrainagebahnen sollen 2 mm dick und alterungsbeständig sein. Sie muss den Beanspruchungen beim Einbau und Betrieb standhalten. Der Untergrund ist vor dem Verlegen der Kunststoffdrainagebahnen entsprechend den Anforderungen der ZTV E-StB zu verdichten und zu glätten.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

V. HINWEISE

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19.05.2004 hin.

Seltenes des Entschuldigungsverbandes Saar (Abfallwirtschaft) wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EYS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) - sowie alle einschlägigen behördenversandtschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Seltenes des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Mülltonnagefahren nicht Kampfmittelbesitzdienstleistungen empfohlen.

Der Landkreis Saarlouis, Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung, weist darauf hin, dass bei der Verlegung der Abwasserkanäle die Anforderungen des Regelwerkes A 142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten der Abwassertechnischen Vereinigung zu beachten sind.

Des Weiteren ist das LAGA Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" veröffentlicht im "Gemeinsamen Ministerialblatt Saarland" ausgegeben zu Saarbrücken am 08.06.1996 (Ausgabe Nr. 9) und am 19.11.1996 (Ausgabe Nr. 18) für notwendige Erdbehebungen im Planungsbereich zu beachten. Außerdem ist das DVGW Regelwerk "Technische Regel Arbeitsblatt W101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" zu beachten. Zu dem ist die TRWSWG Richtlinien für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial wie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, in und auf Böden auf- und eingebracht werden dürfen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bous hat am 08.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Birkenweges" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 06.11.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 22.03.2007 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 06.11.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 22.03.2007 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2005 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Bous am 22.03.2007 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 13.11.2006 bis einschließlich 13.12.2006 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, am 23.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 13.11.2005 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 22.03.2007 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde demjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 01.08.2007 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Bous hat am 22.03.2007 den Bebauungsplan "Westlich des Birkenweges" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Westlich des Birkenweges" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Bürgermeister

Bous, den

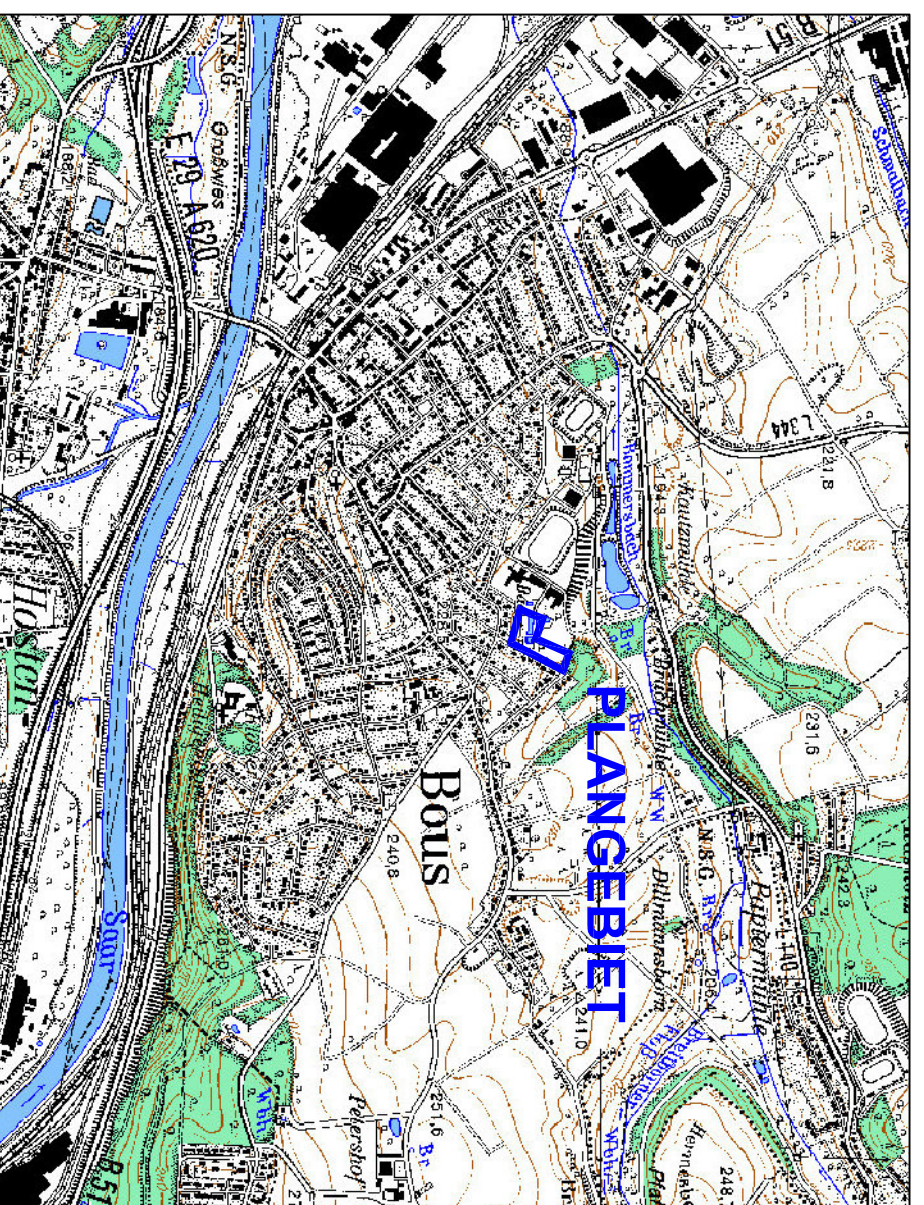
Der Bürgermeister

Bous, den

Der Bürgermeister

GEMEINDE BOUS

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DES BIRKENWEGES"



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Bous

Völklingen, im Februar 2007

