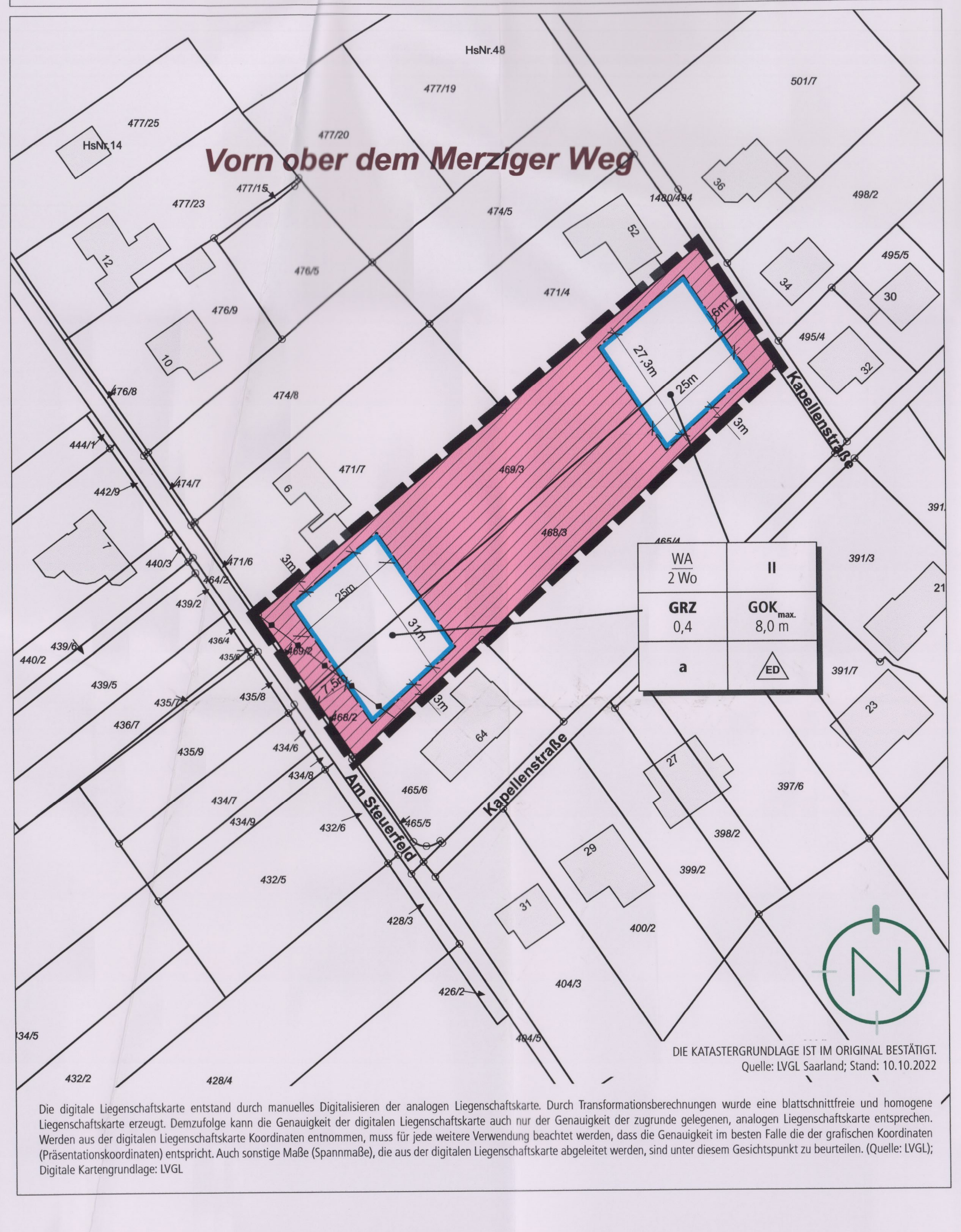
05.03

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Quelle: LVGL Saarland; Stand: 10.10.2022

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: LVGL

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(Linie)	GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
$GOK_{max.}$	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
II	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
ED	BAUWEISE/ HAUSFORM; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
(Linie)	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
2 WO	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
(Linie)	VERSORGUNGSLEITUNG (OBERIRDISCH); HIER 20-KV-FREILEITUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Baugebiet Wohnungen je Wohngebäude	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Hausform / Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

LAGE IM BEBAUUNGSPLAN „KAPELLEN- UND BERGSTRASSE" (1967)

Quelle: Gemeinde Losheim am See; Bearbeitung: Kernplan GmbH

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
GEM. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.
Gem. § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe)

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße „Am Steuerfeld" bzw. „Kapellenstraße", gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise in Form einer modifizierten offenen Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppel- oder Einzelhäuser zu errichten, die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.
Im Plangebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für PKW (auch Garagen, Carports) auf den Privatgrundstücken zu errichten. Zwischen Garagen/ Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der Grundstücksfläche, zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. VERSORGUNGSLEITUNG (OBERIRDISCH); HIER: 20-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Es handelt sich um eine Freileitung des Verteilnetzbetreibers energis-Netzgesellschaft mbH.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Lichtimmissionen: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur mit möglichst geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Artenschutz: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Zum Schutz vor dem Eintritt naturschutzfachlicher Verbotstatbestände gem. §§ 19 und 44 BNatSchG ist eine fachkundige Voruntersuchung auf potentiell vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Rodungsarbeiten und Flächeninanspruchnahme vorzunehmen.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

9. MASSNAHMEN ZUR ERZEUGUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 40 % der Dachflächen von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².
Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
Bei Flachdächern oder Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert auszuführen, sofern dies den Wirkungsgrad erhöht.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Je angefangener 150 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Stellplätze sind hierbei durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro 2 oberirdischer Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:
- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Obstbaum-Hochstämme - ohne Ballen, STU 10 - 12 cm

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens auf 75% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

Bereiche mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind bei Dächern mit einer Dachneigung von max. 15° nicht ausgenommen. Die Begrünung ist hier durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

11. GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen in glänzenden reflektierenden Materialien oder grellen Farbtönen sind unzulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig. Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und profilgleich zu errichten.

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49a Abs. 3 SWG)
- Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Anlage zum Sammeln und Verwenden der anfallenden Niederschlagswässer mit einem Fassungsvermögen von 40 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche zu installieren (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück. Der Überlauf wird an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Naturpark
- Das Plangebiet liegt im gem. § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück"

Wasserschutzgebiet
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 23.04.1991 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen" zu Gunsten der Stadtwerke Merzig. Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt. Das Vorhaben bedarf daher keiner Befreiung.
- Da sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone III befindet, sind sämtliche Arbeiten so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren.
  - Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren.
  - Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen.
  - Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
  - Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.
  - Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.
- Generell sind die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen sowie normative Werke (u.a. DVGW Arbeitsblatt W101) zu beachten.

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kapellen- und Bergstraße" (1967).

Altlasten
- 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.

Artenschutz
- Es sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. §§ 19, 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Denkmalschutz
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten so-wie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist ei-ne Planauskunft und Einweisung von zentraler Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

energis-Netzgesellschaft mbH
- Im Bereich der Straße „Am Steuerfeld" befinden sich zwei 0,4-kV-Hausanschlusskabel der energis-Netzgesellschaft mbH im Geltungsbereich. Am Rand des Geltungsbereichs befinden sich in der Straße „Am Steuerfeld" zwei über Erdkabel versorgte Leuchtstellen der Straßenbeleuchtung der energis GmbH. Eine evtl. notwendige Umlegung von Leitungen im Zuge der geplanten Bebauung bedarf der rechtzeitigen Abstimmung des Bauherrn bzw. des bauausführenden Unternehmens vor Baubeginn mit der Organisationseinheit B SN-MZG, Tel. 06814030-3366 oder bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen, bzw. B RN-West, Tel. 0681 4030-4440 oder bzs-rohrnetz-west@energis-netzgeselschaft.de für Gasleitungen.
- Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen vor Baubeginn mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN-MZG, Tel. 0681 4030-3366 oder bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen, bzw. B RN-West, Tel. 0681 4030-4440 oder bzs-rohrnetz-west@energis-netzgesellschaft.de für Gasleitungen, wenden.
- Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation der energis-Netzgesellschaft mbH, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern: leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de. Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn/ Netzanschlussnehmer dem Netzvertrieb unter anfrage@energis-netzgesellschaft.de frühzeitig anzuzeigen.

Hochwasser / Starkregen
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Kampfmittel
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Oberbergamt
- Der Geltungsbereich liegt im Randbereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Gebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes jedoch nicht hervor. Das Oberbergamt empfiehlt bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

Trinkwasserschutz
- Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, kann die Genehmigung für die Errichtung von Erdwärmepumpenanlagen seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) nicht in Aussicht gestellt wird, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar ist.
- Für die Bauausführung vorgesehene Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrsflächen- und Parkplätzen im Rahmen des Bauvorhabens, darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Da sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone III befindet, sind sämtliche Arbeiten so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Generell sind die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen sowie normative Werke (u.a. DVGW Arbeitsblatt W101) zu beachten.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Losheim am See möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)..

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat am 06.10.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 18.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am 09.01.2023 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Teiländerung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.01.2023 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 06.03.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 11.05.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 11.05.2023 die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Gemeinde Losheim am See , den 12.07.2023

(Unterschrift) (Siegel: Gemeinde Losheim am See 6)

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellen- und Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

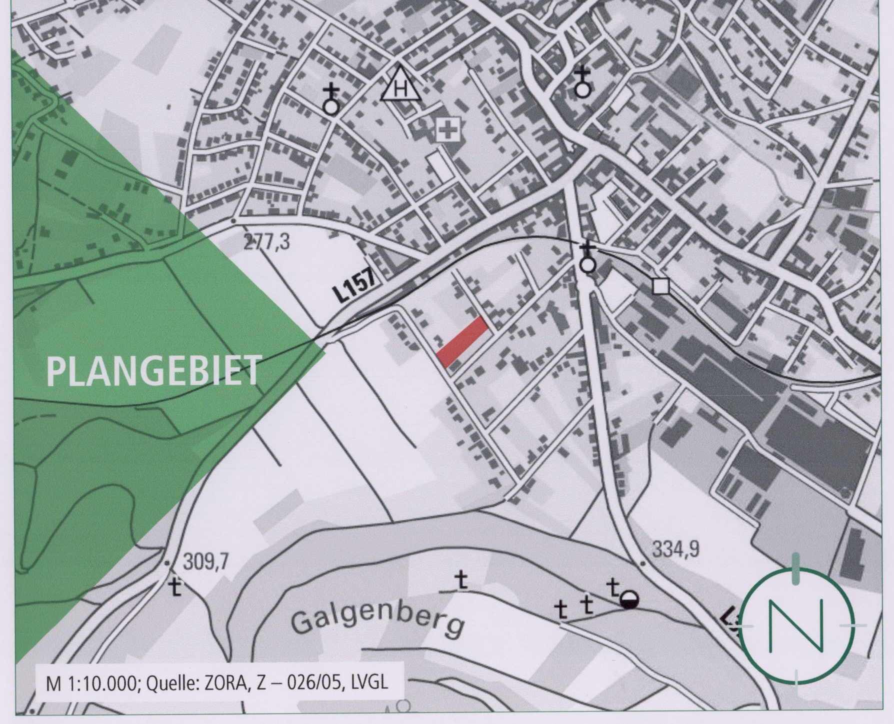
Gemeinde Losheim am See , den 12.07.2023

(Unterschrift) (Siegel: Gemeinde Losheim am See 6)

Der Bürgermeister

Kapellen- und Bergstraße

4. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Losheim am See, Ortsteil Losheim



M 1:10.000; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Losheim am See
Merziger Straße 3
66679 Losheim am See

Stand der Planung: 15.03.2023
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN