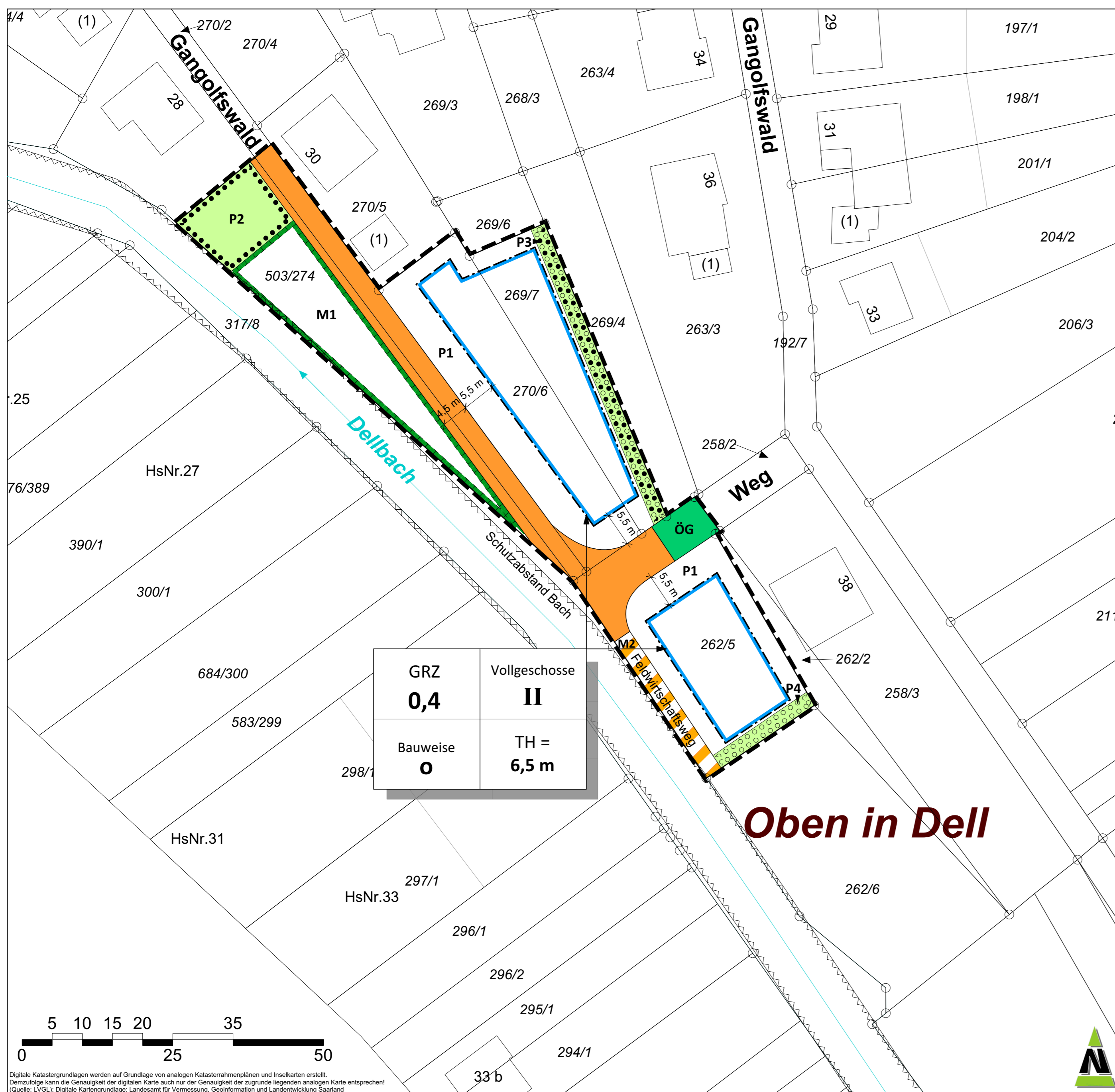


Teil A: Planzeichnung



GRZ	Vollgeschosse
0,4	II
Bauweise	TH =
O	6,5 m

Oben in Dell

Planzeichenerläuterung

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, maximal
- TH = 6,5 m Höhe der baulichen Anlagen hier: Traufhöhe

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

- O** Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Feldwirtschaftsweg

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

- ÖG** Öffentliche Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- M1** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P1 - P4** Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Dellbach (nicht eingemessen)
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzabstand Dellbach
- Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Hinweise

Denkmalschutz
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. In Anlehnung an die Bestimmungen des § 44 BNatSchG soll die Rodung bestehender Gehölze zusätzlich außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 2. 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632).

Saarländisches 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).

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 34 BauGB)
Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- 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:

- Zulässige Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Oben im Dell“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO eine zulässige Grundfläche von maximal 0,4 für bauliche Anlagen festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen nicht zulässig ist.
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf **maximal 2 Vollgeschosse** festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die max. Traufhöhe TH (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudäußenseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite) jeweils über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudesseite senkrecht zur Straßenseite festgesetzt.
Hier: Traufhöhe (TH) = **6,5 m**.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) siehe Planzeichnung
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bestimmt durch die Festsetzung von:
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen von max. 0,5 m kann zugelassen werden.

- Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO wird folgende Festsetzung getroffen:
- Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 5,3 m zur Straße und bis zur max. Tiefe des Baufters zulässig.
- Anlagen zur Energieerzeugung sind i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) siehe Planzeichnung
Die interne Erschließungsstraße des Plangebietes (Verlängerung der Straße "Gangolfswald") wird als Verkehrsfläche festgesetzt.
Der Erschließungsweg zur nördlich angrenzenden Parzelle 262/6 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" festgesetzt.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), siehe Planzeichnung
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Weges zulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe Planzeichnung
M1: Entwicklung von Ufergehölzen
Die Gebüsche östlich des Dellbaches sind entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung durch natürliche Sukzession zu erweitern. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind nur zur Gewährleistung der Verkehrssicherheitspflicht zulässig.
M2: Versickerungsfähige Herstellung des Feldweges
Der anzulegende Feldwirtschaftsweg ist aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig als Wiesenweg auszuführen.
9. Flächen zum das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
P1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Ergänzungssatzung
Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Ergänzungssatzung, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnersch anzulegen (keine Steingärten) und intensiv zu begrünen.
P2: Erhalt von Gehölzen
Die vorhandenen Wiesenflächen und Gehölze im Nordwesten sind zu erhalten.
Die vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, indem Entwicklungs- und Erhaltungsschritte durchgeführt werden.
P3: Erhalt und Erweiterung von Gehäusen
Entlang des nördlichen Randbereiches sind durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher Gebüsche zur randlichen Eingrünung zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind, wenn möglich, zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.
P4: Erhalt von Gehölzen
Entlang des südlichen Randbereiches sind durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher dichte Strauchhecken zur randlichen Eingrünung zu entwickeln.
Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLI-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 gebiets geeigneter Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl an geeigneten standortgerechten heimischen Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbäume	Pflanzliste Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Zweigriffliiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Eingriffliiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Weiß-Eiche (Quercus robur)	Hassel (Corylus avellana)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hundrose (Rosa canina)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Heimische Obstbaumsorten
Heimische Obstbaumsorten	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)
siehe Planzeichnung
Hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Dellbach
Aufgrund der Lage zum Gewässer ist der gemäß § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) festgesetzte Gewässerrandstreifen einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Errichtung baulicher Anlagen bis zu fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche bauliche Anlagen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist außerdem eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischem Dünger und das Aufstellen von Zäunen u. a. verboten.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Nutzung regenerativer Energien
Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszuliegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Oben im Dell“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss
Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Oben im Dell“ wurde in der Sitzung am _____ vom Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See als Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren
Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

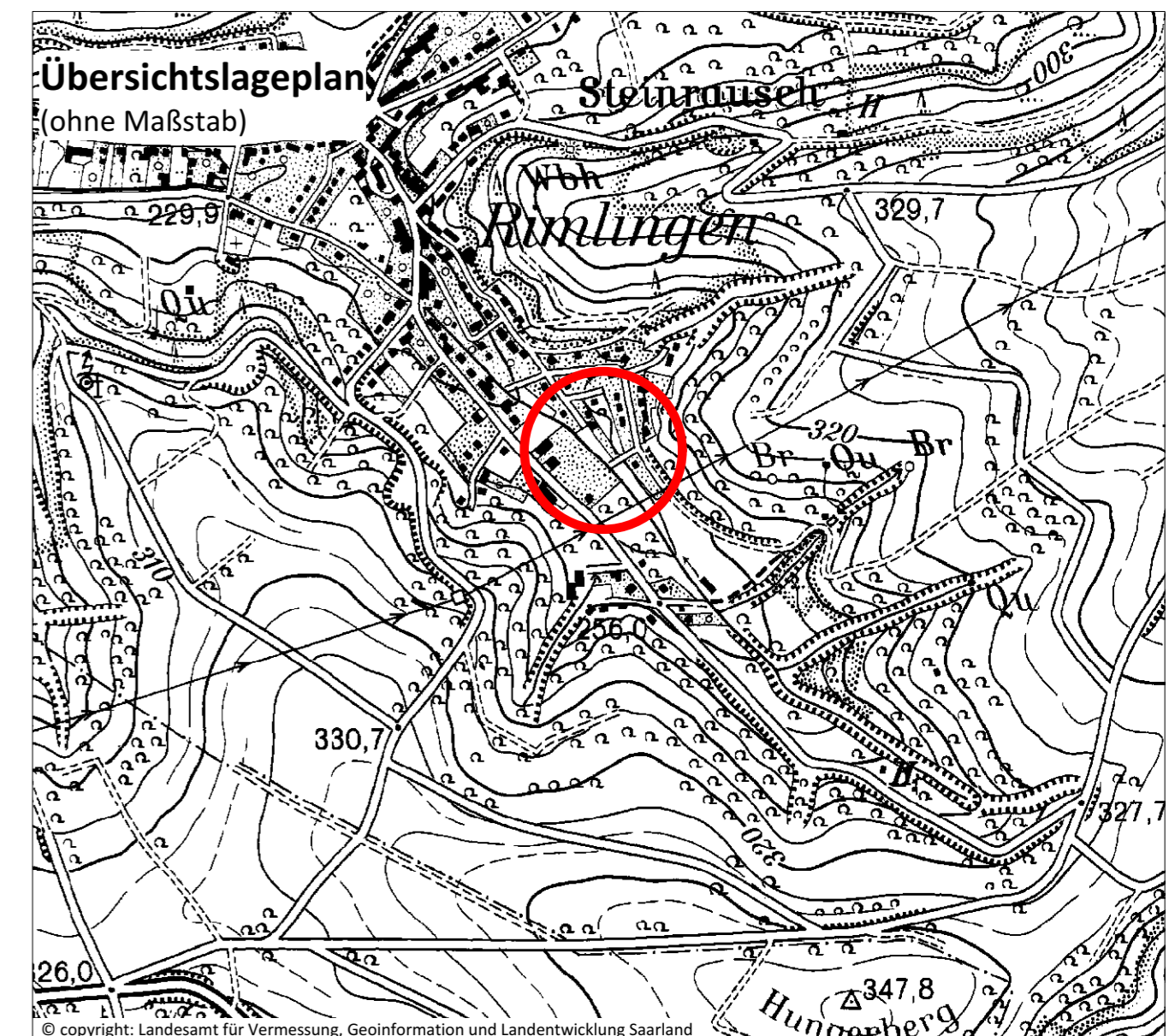
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am _____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung "Oben im Dell" ist damit in Kraft getreten.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme gegeben.#

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung LOS-OAB-DELL-22-025	Planformat 775 x 799 mm
Verfahrensstand Öffentliche Auslegung	Datum 14.03.2024	Bearbeitung M.Sc. S. Morreale

Gemeinde Losheim am See
Ergänzungssatzung
"Oben im Dell"