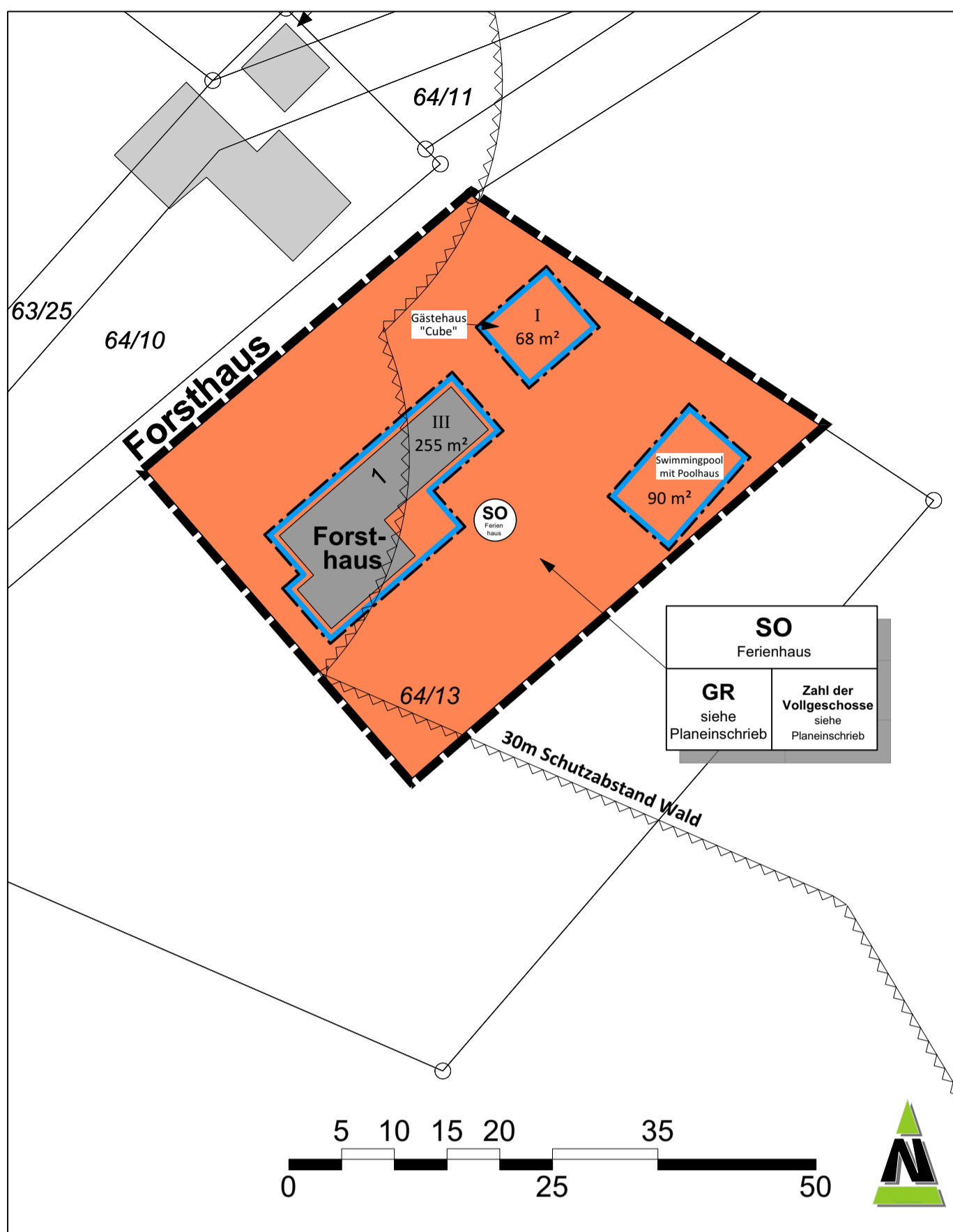


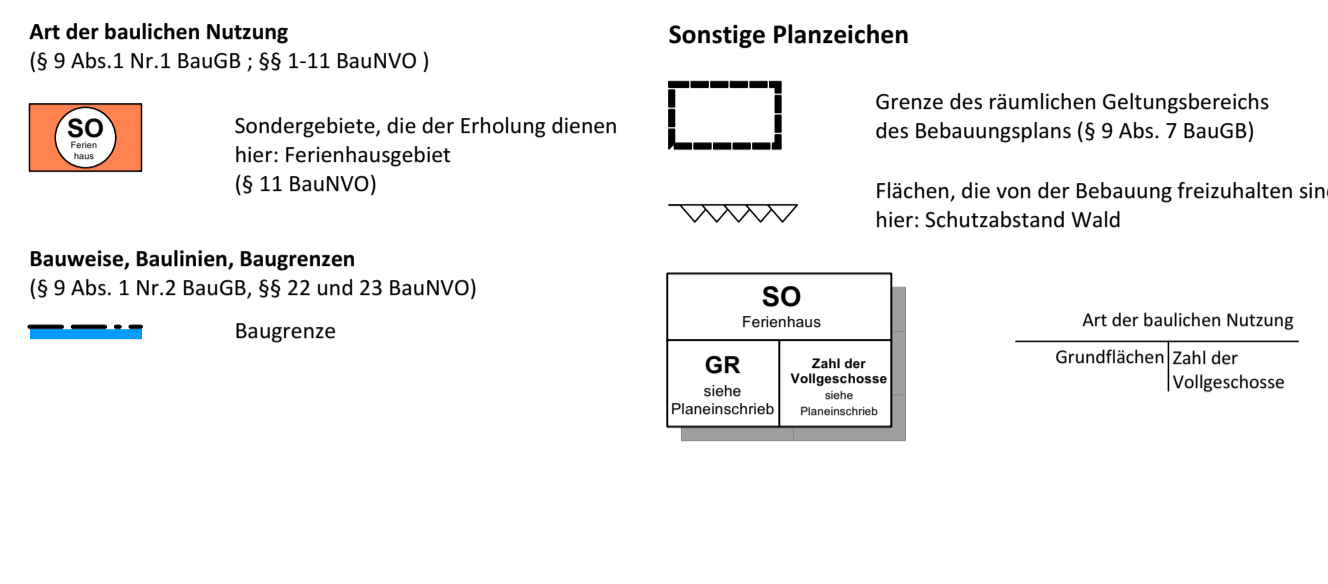


Teil A: Planzeichnung

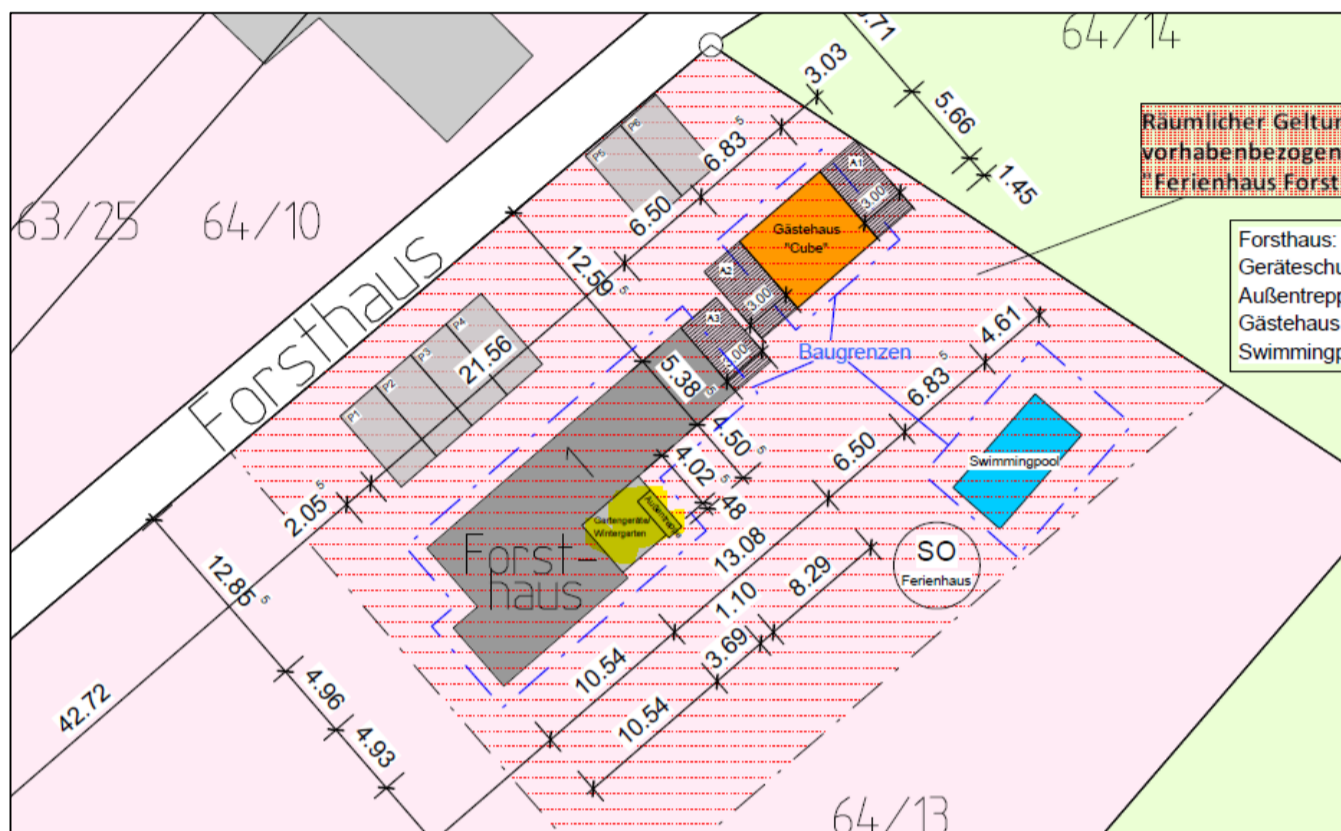


Planzeichenerläuterung

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



Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Bezeichnung **SO „Ferienhausgebiet“** festgesetzt.
1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen SO (§ 10 BauNVO)
siehe Planzeichnung
In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind zulässig:
- Ein Ferienhaus mit insgesamt max. 3 Ferienwohnungen
- Ein Ferienhaus (Gästehaus-„Cube“) mit max. 1 Ferienwohnung
- Wohnungen
- Stellplätze für die Bewohner und Gäste des Ferienhauses
- Swimmingpool mit Poolhaus
- Geräteschuppen
- Weitere Nebenanlagen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet stehen
Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 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 beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone
Im Ferienhausgebiet wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) wie folgt festgesetzt:
- Ferienhaus: 235 m²
- Gästehaus „Cube“: 68 m²
- Swimmingpool: 90 m²
Weitere Nebenanlagen (mit Ausnahme der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten) dürfen eine Grundfläche von max. 50 m² nicht überschreiten.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone
Im Ferienhausgebiet sind max. III Vollgeschosse bzw. max. I Vollgeschoss (Gästehaus „Cube“) zulässig.
- 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.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Spiel-, Sport- und Erholungsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen der Straße „Forsthaus“ und dem Ferienhaus zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die Freiflächen im Plangebiet sind weiterhin gärtnerisch zu pflegen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sind dauerhaft zu erhalten.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)
siehe Planzeichnung
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

Wasserschutzgebiet C 38 „Stocksbruch“
Das Plangebiet befindet sich zu innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23.04.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes (C 38 „Stocksbruch“). Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bauabwägungsplanung zu beachten.
Landschaftsschutzgebiet (§ 18 SNG)
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung im Jahr 1952 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes I. 1.00.03 „Merziger / Bachemer Kammerforst“.

Schutzabstand Wald
Gem. § 14 Abs. 3 L WaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.
Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundstücksart 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

Telekommunikationslinien
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 Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
0,4-kV-Kabel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein 0,4-kV-Kabel der energis-Netzgesellschaft, das der Versorgung der Gebäude im Geltungsbereich dient. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe dieses Kabels vor Baubeginn mit der energis abzustimmen.
Denkmalschutz
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Verbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) wird hingewiesen.

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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Land: Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsbl. I S.620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 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).
Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Verfahrensvermerke

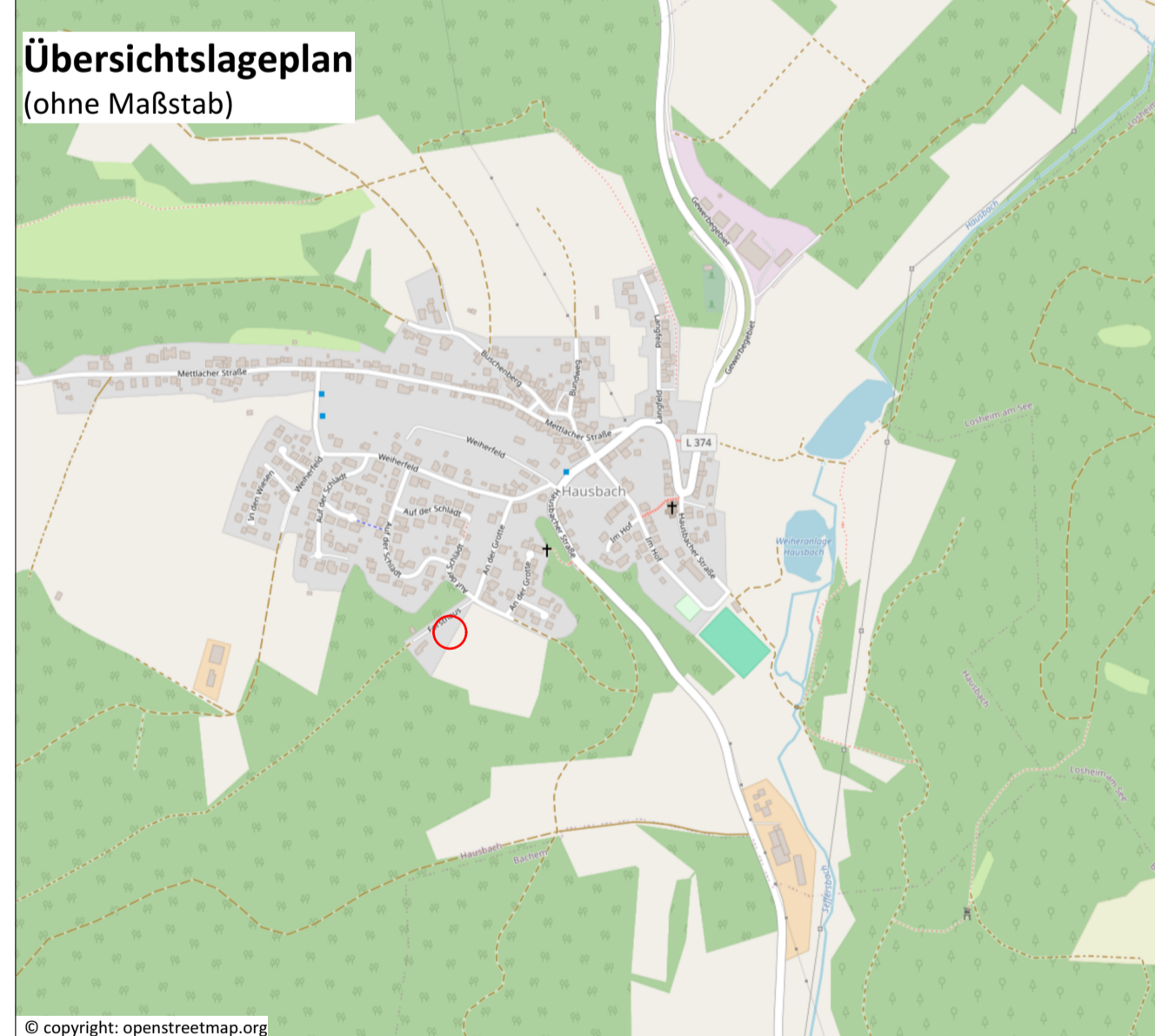
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhaus Forsthaus Hausbach" im Ortsteil Hausbach beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich bekannt gemacht.
Losheim am See, den
.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienhaus Forsthaus Hausbach" wurde in der öffentlichen Sitzung am ... vom Rat der Gemeinde Losheim am See als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungsverfahren
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis ... durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).
Der Rat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See 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 ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Losheim am See, den
.....
Der Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhaus Forsthaus Hausbach" wird hiermit ausfertigt.
Losheim am See, den
.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Losheim am See, den
.....
Der Bürgermeister



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung LOS-BP-FORST-24-037	Planformat 585 x 700 mm
Verfahrensstand Entwurf - Öffentliche Auslegung	Datum 26.03.2025	Bearbeitung Dipl.-Geogr. Th.Eisenhut

Gemeinde Losheim am See / Ortsteil Hausbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ferienhaus Forsthaus Hausbach"