

SATZUNG  
für den Bebauungsplan  
"Tiefwiese"  
im Ortsteil Eiweiler der Gemeinde Heusweiler

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGES-  
TBUCH UND §§ 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), BGBl. III/FNA 213-1 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ge-  
ändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom  
22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich stören-  
den Gewerbebetrieben.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9  
BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ge-  
mäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind selbständige La-  
gerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstel-  
len sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für  
Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebskafte, die  
dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße  
untergeordnet sind, zulässig.  
Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16  
BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen An-  
lagen (Trauf- und Firsthöhen) angegeben.  
Traufhöhen sind in der Planzeichnung angegeben. Entsprechendes gilt für die First-  
höhen. Sie beziehen sich auf NN.  
Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten zur Be-  
und Entlüftung und Belüftung, max. 2 m/Aufbau, zus. max. 5 % der Dachfläche,  
ausnahmsweise überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur inner-  
halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflan-  
zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 1 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang des Kreuz-  
und Schieferbaches sind an den gekennzeichneten Stellen landschaftstypische und  
standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Stammumfang > 14 - 16 cm).  
Entlang des Bachlaufes sind Schwarzerlen zu pflanzen, Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
Daran anschließend, in den 6 - 10 m breiten Uferbereich, sind Bäume und Sträucher in  
unregelmäßiger Anordnung gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.  
Der Baumstamm soll bei 40 % liegen, wobei mind. 3 verschiedene Baumarten und 4  
verschiedene Straucharten zu pflanzen sind.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen von freiwachsenden Hecken“  
entlang der B 268 und des Friedhofsweges sind Hecken gemäß Pflanzliste 3 zu pflan-  
zen.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit  
der Zweckbestimmung „Anpflanzen von Feldgehölzen“ entlang der Parzellengrenze  
zur Flur 4 und gemäß Pflanzliste 4 Feldgehölze zu pflanzen. Der Baumstamm soll bei  
20 % liegen, wobei mind. 4 verschiedene Straucharten und mind. 4 versch. Baumarten  
zu pflanzen sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind mit einer kräuterreichen  
Landschaftsraumschichtung einzuräumen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen  
sind zu erhalten.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind  
dauerhaft zu erhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkun-  
gen oder zu Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden  
baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind nur Betriebe anzulassen, die den  
gebetriebsbezogenen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) während der Nachtzeit nicht  
überschreiten.  
Für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhabern und Be-  
triebskafte sind Lärmvorsorgemaßnahmen zu treffen, die den Verkehrslärm der B 268  
auf das notwendige Maß reduzieren.

8. Ausführungsart der baulichen Anlagen (Vorkehrungen im Sinne des § 9 (5) Nr. 1  
BauGB)

Durch die zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen ist eine gegen Bodenbeweg-  
ungen wenig empfindliche Bauweise auszuführen.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a Bundesnaturschutz-  
gesetz)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Nr. 5 werden den Grundstücksflächen  
des eingeschränkten Gewerbegebietes, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu  
erwarten sind, zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 83, ABS. 4 LANDESBAU-  
ORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH  
(BAUGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich  
des Bebauungsplans (§ 83 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigung/Dachgestaltung  
Die zulässige Dachneigung beträgt 18° - 35°.

Die Dachdeckung der baulichen Anlagen ist der umgebenden Bebauung anzupassen.  
Es sind rote bis braune Töne zu verwenden. Wellplatten sind nicht zulässig.  
Die maximale Windlänge darf ohne Versatz höchstens 20 m betragen. Der Versatz  
auf eine Tiefe von mind. 0,50 m haben und der Winkel von < 45° wird jeweils zwi-  
schen Straßenecke im Bereich zu dem Gebäude aus gemessen.

Die Baukörper dürfen in ihren Seitenabmessungen 25 m nicht überschreiten.  
Ansonsten sind 10 cm breite Fugen konsequent von Unterkanne Fundament bis Ober-  
kante Dach auszuführen.  
Die einzelnen Baukörper müssen ebenfalls gegliedert sein. Baukörper mit un-  
terschiedlichen Grundungsgebenen sind an ihren Abstufungskanten zu trennen (Fugen wie  
vor).  
Anbauten an die Baukörper sind möglichst zu vermeiden.  
Ansonsten sind sie zug- und biegefest an den Baukörper anzuschließen.  
Hallen sind an ihren Stützpunkten gelenkig zu lagern.  
Stahlhallen sind als 2-Gelenkrahmenkonstruktion (Gelenke an den Fußpunkten) aus-  
zuführen.  
Die Kranbahnen sind als Hängekrane auszuführen.  
Das Maß zwischen Oberkante Kranbahn und Unterkanne Dach oder Decke darf in  
seinem Punkt 0,50 m nicht überschreiten.  
Maschinen mit mehr als 3 Auflagerpunkten müssen biegesteife Einzelfundamente er-  
halten.  
Alle Maschinen und Regale sind höhenregulierbar aufzustellen (Hochregale sind zu  
vermeiden).  
Fußpunktverankerungen bei Stützen und Maschinen müssen mindestens einen 15 cm  
langen Gewindestabes über der Verschraubung haben.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 83 (1) Nr. 2 LBO)

Alle nicht überbaubaren und nicht als Grünfläche dienende Grundstücksflächen  
sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Je angestiegene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer  
Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe)  
zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1).  
Durchgehende Berufsflächen als Geh- und Fahrwege sind nicht zulässig.

Stellplätze sind zu versiegeln, wenn sie weniger als 30 m vom Wasserlauf entfernt  
sind, sie sind wasserdruckfest zu gestalten, wenn sie mehr als 30 m vom Wasserlauf  
entfernt sind.

3. Lagerplätze

Lagerplätze sind dem jeweiligen Betrieb zuzuordnen. Sie dürfen max. 20 % der  
Grundfläche nicht überschreiten.

Stellplätze für Sammelcontainer  
Stellplätze für Sammelcontainer und sonstige Mülltonnenstellplätze sind mit einem  
Sichtschutz zu versehen und zu begrenzen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die im jeweiligen Gebäude angebotenen Produkte oder  
Leistungen zulässig. Sie dürfen zusammen eine Breite von 40 % der Fassadenbreite  
und eine Höhe von 30 % der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Oberhalb der Dach-  
traufe sind Werbeanlagen unzulässig.

Die Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an die  
sie befestigt werden. Ausgenommen sind gesetzlich geschützte bzw. marktbekannte  
Waren- oder Firmenzeichen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB

Saarland - Ministerium des Innern  
Hinweis auf eventuelle Munitionsfundstellen, Einsatz des Kampfmittelräumdienstes.

Landesamt für Umweltschutz  
Anfallende Ausbuhmassen sind von einem anerkannten Gutachterlabor auf ihre Um-  
weltverträglichkeit zu untersuchen.

D. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄß § 9 (7)  
BAUGB

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung  
beschrieben.

E. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 (8) BAUGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

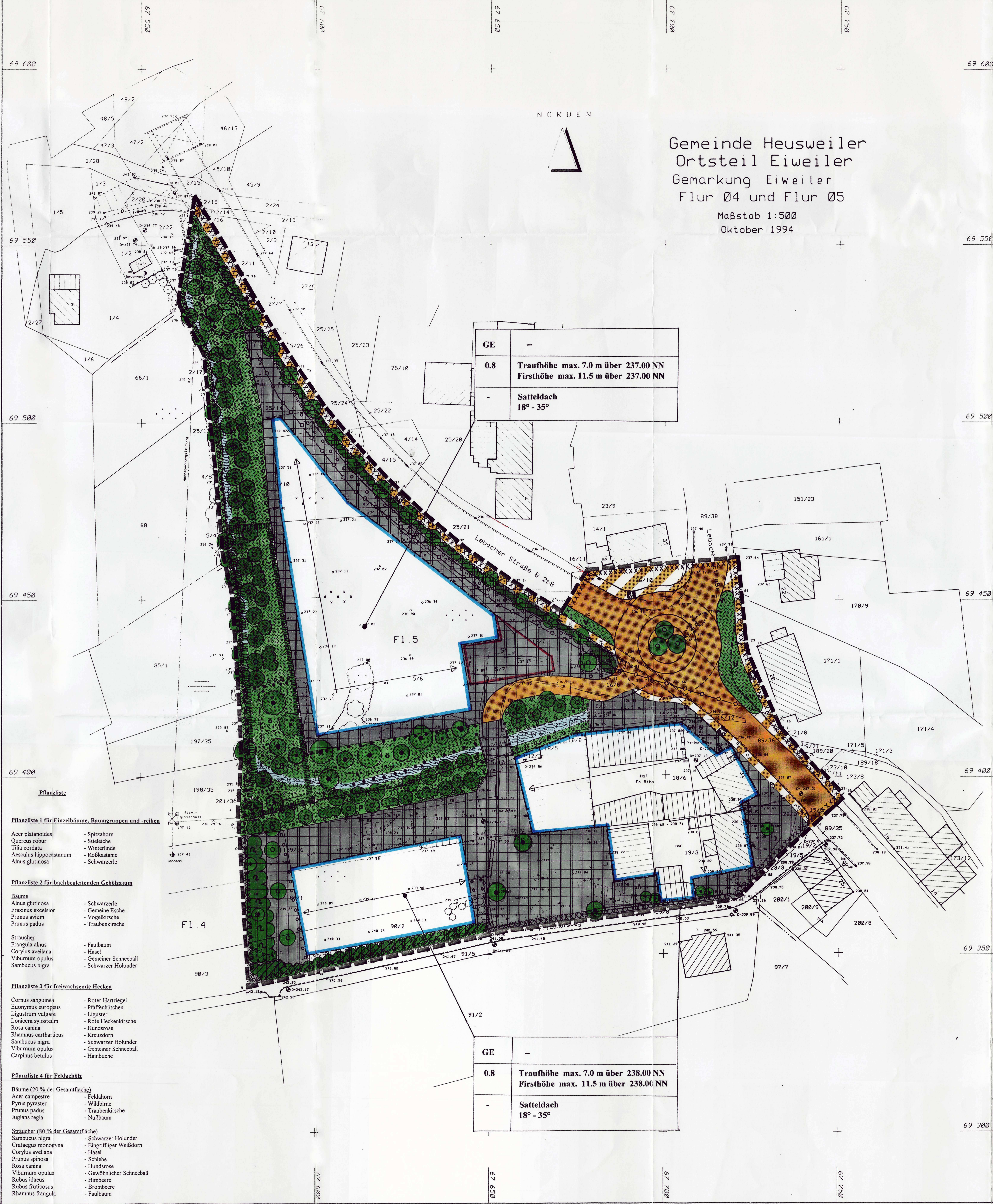
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 15.09.1994 nach § 2 Abs. 1 Satz 2  
BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am  
07.08.1995 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes  
„Kollertaler Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden,  
daß Planzeichnung und Begründung in der Zeit vom 07.08.1995 bis 07.09.1995 offen-  
gelegt wurden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über  
die Planung mit Schreiben vom 31.07.1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellung-  
nahmen aufgefordert worden.  
Die gekauften Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 11.07.1996 be-  
handelt und das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange sowie den Privatper-  
sonen mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in  
der Zeit vom 20.08.1996 bis 20.09.1996 öffentlich ausgestellt worden. Art und Dauer der  
Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 12.08.1996 im öffentlichen Be-  
kannmachungsblatt „Kollertaler Anzeiger“ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht  
worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden  
können.
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom  
07.08.1996 von der Auslegung benachrichtigt worden.
- Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der  
Sitzung vom 09.07.1998 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und  
Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 01.09.1998 bzw. 02.09.1998 mit-  
geteilt worden.
- Aufgrund von Änderungen in den textlichen Festsetzungen, die jedoch die Grundzüge  
der Planung nicht berühren, wird auf Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.1998  
gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB das Verfahren nach § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durch-  
geführt. Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 01.09.1998 bzw. 02.09.1998 Gele-  
genheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen sind keine eingegangen.
- Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläu-  
terung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 26.11.1998 als  
Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.  
Heusweiler, den 14.12.1998
- Der Bebauungsplan ist am 14.12.1998 durch den Bürgermeister als Satzung zum  
Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt wor-  
den.
- Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Veröffentli-  
chung im „Kollertaler Anzeiger“ am 17.12.1998 mit dem Hinweis darauf,  
wo Bebauungsplan und Begründung von jedermann eingesehen werden können.  
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Heusweiler, den 17.12.1998

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2293), geändert  
durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einfügungsvertrages vom 31. August 1996 in  
Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885; 1142),  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von  
Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993  
(BGBl. I S. 466).
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997  
(BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und  
der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr.  
23/1996, S. 477).
- der § 12 des Kommunelebensverwaltungsgesetzes (KISVG) in der Neufassung vom 18. April  
1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in  
der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 469), ergänzt durch Art. 6  
des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I, Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel  
6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BGBl. I, S. 2081, 2110).
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur-  
schutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346).
- das Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990  
(BGBl. I S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. August 1992 (BGBl. I, S.  
1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).



Gemeinde Heusweiler  
Ortsteil Eiweiler  
Gemarkung Eiweiler  
Flur 04 und Flur 05

Maßstab 1:500  
Oktober 1994

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptsanitär unterirdisch

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

o = öffentliche Grünfläche

p = private Grünfläche

V = Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und  
die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Bachlauf)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-  
zungen

o o o o Anpflanzen von Bäumen

o o o o Anpflanzen eines bachbegleitenden Gehölzsaumes

o o o o Anpflanzen von freiwachsenden Hecken

o o o o Anpflanzen von Feldgehölzen

o o o o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

o o o o Erhaltung von Bäumen

o o o o sonstige Bepflanzungen

o o o o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

XXXXX Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder für den Abbau von  
Mineralien bestimmt sind (§9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Parzellengrenze

25/21 Parzellenbezeichnung

SD Satteldach

18° - 35° mögliche Dachneigung

Hauptflurstück

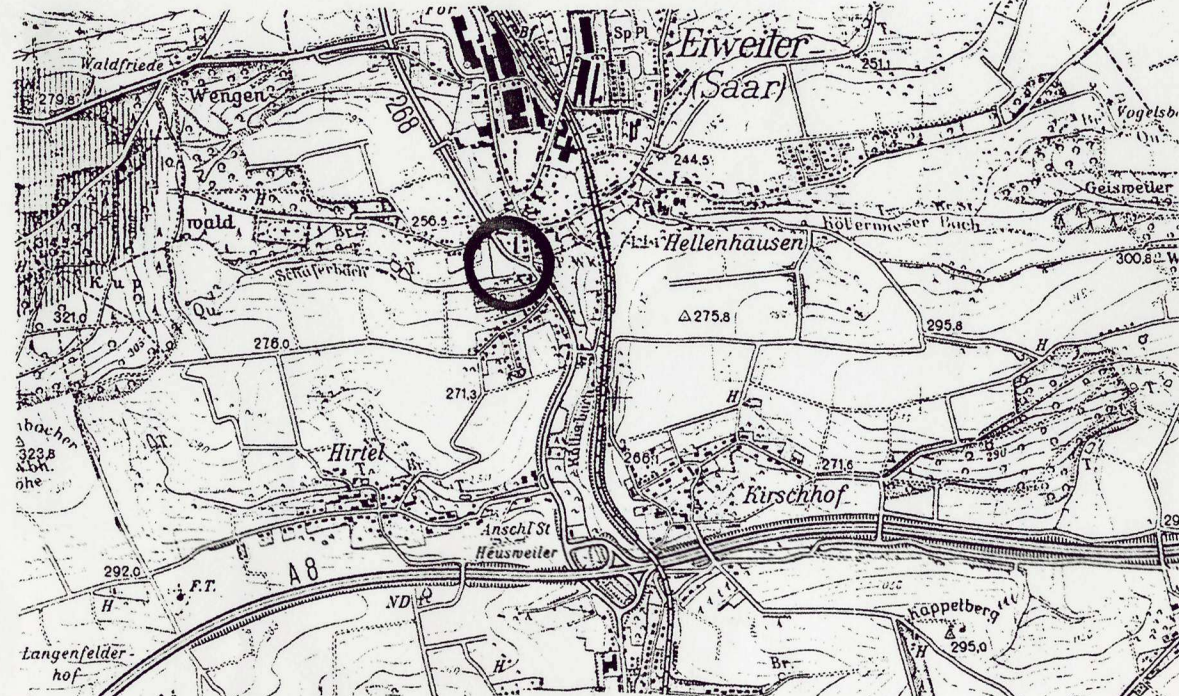
bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

GEMEINDE HEUSWEILER  
ORTSTEIL EIWEILER

BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
" TIEFWIESE "

MASSTAB 1 : 500



Planungsstand: November 1998  
Bearbeitet : Preusser / Remmlinger