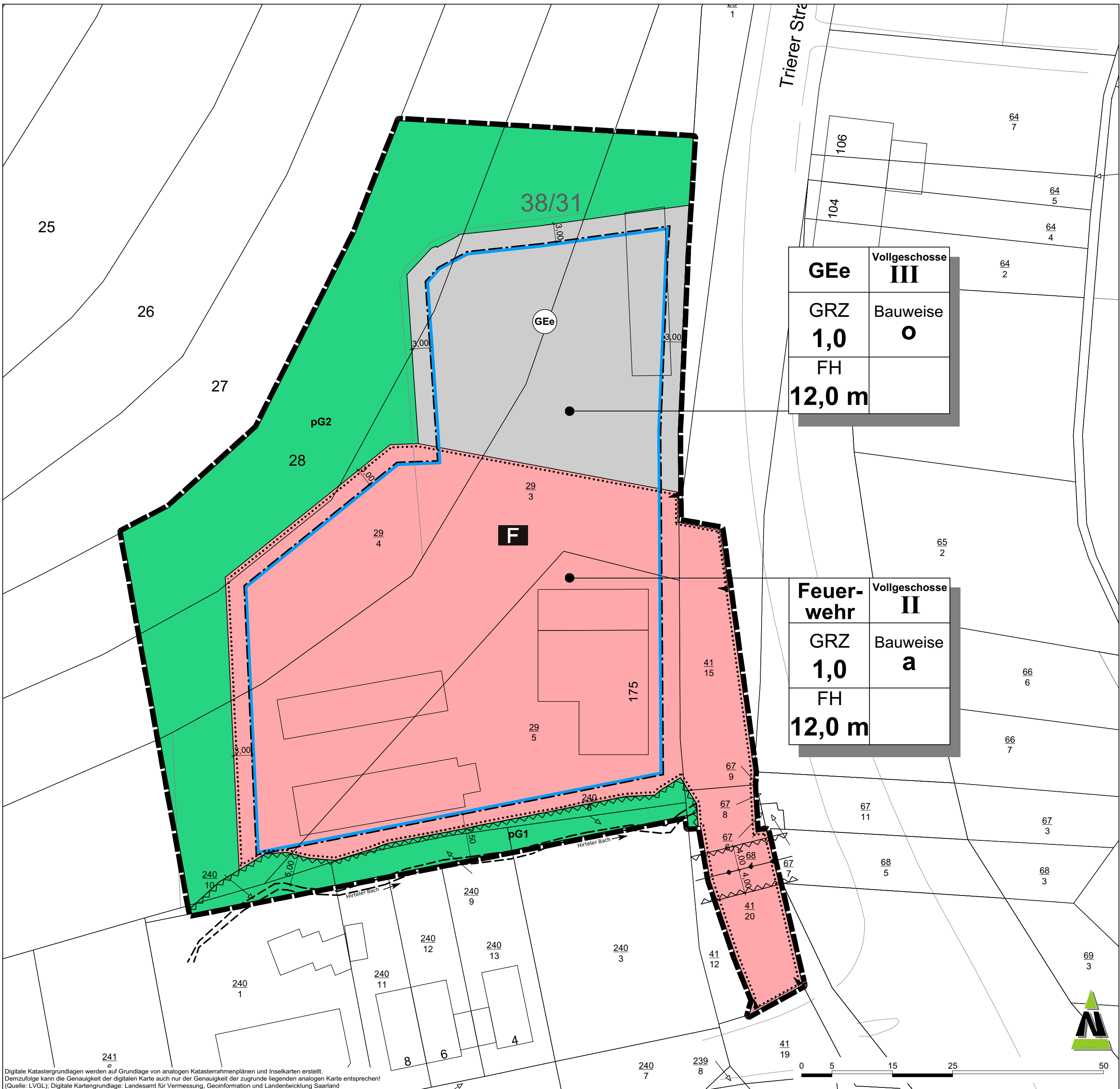


Bebauungsplan "Feuerwehrhauptwache"

Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Heusweiler-Hirtel



Teil A: Planzeichnung



Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterunterlagen und Inspektoren erstellt.
Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen.
(Quelle: LÜS, Digitale Kartenproduktion, Landswest für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland)

Planzeichenerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

II Anzahl der Vollgeschosse

GRZ 1,0 Grundflächenzahl

FH (Firsthöhe) Höhe baulicher Anlagen
hier max. 12,0 m

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Hauptversorgungsleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mittelspannungsfreileitung

Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Feuerwehr

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

Grünflächen

pG1 - pG2 hier: private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Umrandung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1.1.3 Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1.2 Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

1.2.1 Zulässige Arten von Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 20 BauNVO)

2.3 Höhe der baulichen Anlage
(§§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1. Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

1. Bordelle,
2. Vergnügungsstätten.

siehe Planzeichnung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhauptwache“ sind die Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Hierzu zählen:

- Fahrzeughalle mit Geräteräumen
- Sozialräume
- Schulungs- und Seminarräume
- Lagerräume und -flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

siehe Planzeichnung

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

siehe Planzeichnung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhauptwache“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Ein untergeordnetes Bauteil darf die maximale Höhe bis zu 2 m überschreiten. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Beim Flachdach gilt die Attika.

siehe Planzeichnung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhauptwache“ gilt eine **abweichende Bauweise**. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Führung einer oberirdischen Versorgungsleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Einhaltung der Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes nicht zulässig (Gewässerrandstreifen des Bachlaufes).

Die vorhandene Mittelspannungsfreileitung der energis-Netzgesellschaft mbH mit Schutzstreifen (4 m auf beiden Seiten der Längsachse) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grünflächen werden als private Grünflächen pG1 mit der Zweckbestimmung „Erhalt Gewässerrandstreifen“ und pG2 mit der Zweckbestimmung „Erhalt Gehölzbestand“ festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche pG1 ist der vorhandene naturnahe Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche pG2 ist der vorhandene Gehölzbestand als Übergang zur freien Landschaft dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Gehölzliste zu ersetzen.

Gehölzliste:
- Carpinus betulus (Hainbuche), lHei 1xv 100 - 125
- Cornus mas (Kornelkirsche), lStr 70 - 90
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel), lStr 70 - 90
- Corylus avellana (Hasel), lStr 70 - 90
- Crataegus monogyna (Zweiggriffeliger Weißdorn), lStr 70 - 90
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), lStr 70 - 90
- Prunus avium (Vogelkirsche), lHei 1xv 150 - 200
- Prunus spinosa (Schwarzdorn), lStr 70 - 90
- Rosa canina (Hundsrose), lStr 70 - 90
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), lStr 70 - 90
- Sambucus racemosa (Traubenholunder), lStr 40 - 70
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), lHei 100 - 150
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), lStr 70 90
lHei= leichte Heister
lStr = leichte Sträucher

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Werbeanlagen (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (Werbe-Pylone, Türme) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal eine freistehende Werbeanlage ((Werbe-)Pylone, Turm) beschränkt. Die freistehende Werbeanlage ((Werbe-)Pylone, Türme) darf eine maximale Höhe von 10 m und eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit laufendem und bewegtem Licht sowie wechselnde Werbeflächen sind unzulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind ebenso unzulässig.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Hinweise

- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Trier weist darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden können. Es ist daher empfehlenswert, bei Vorliegen einer konkreten Bauplanung die örtliche Lage der ehemaligen Westwallanlagen bei der BImA in Trier einzusehen.
- Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu vermeiden und es ist jederzeit ein Zugang zu diesen zu ermöglichen. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Einweisung von Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitz Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstraße E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de einzufordern.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist ebenfalls zu beachten. Bei Neuanschluss an das Telekommunikationsnetz ist die Telekom rechtzeitig zu kontaktieren.
- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbandsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich zu machen. Somit können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Firmen für Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen sind frühzeitig vor Baubeginn zu beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Auftraggebers/Bauherrn. Bei Funden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst für die Beseitigung, Entschärfung oder Vernichtung zu beauftragen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altstättenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 989), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2)

Landesbaudordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubauverfahrens vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 922), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 648)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBooSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 989), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006, S. 368)

Bundesfernstraßengesetz (BStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 468 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S. 569)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1830 vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 306)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 10.12.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhauptwache“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am 28.11.2016 den Bebauungsplan „Feuerwehrhauptwache“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhauptwache“ wird hiermit ausfertigt.

Heusweiler, den 17.12.2016
Der Bürgermeister

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

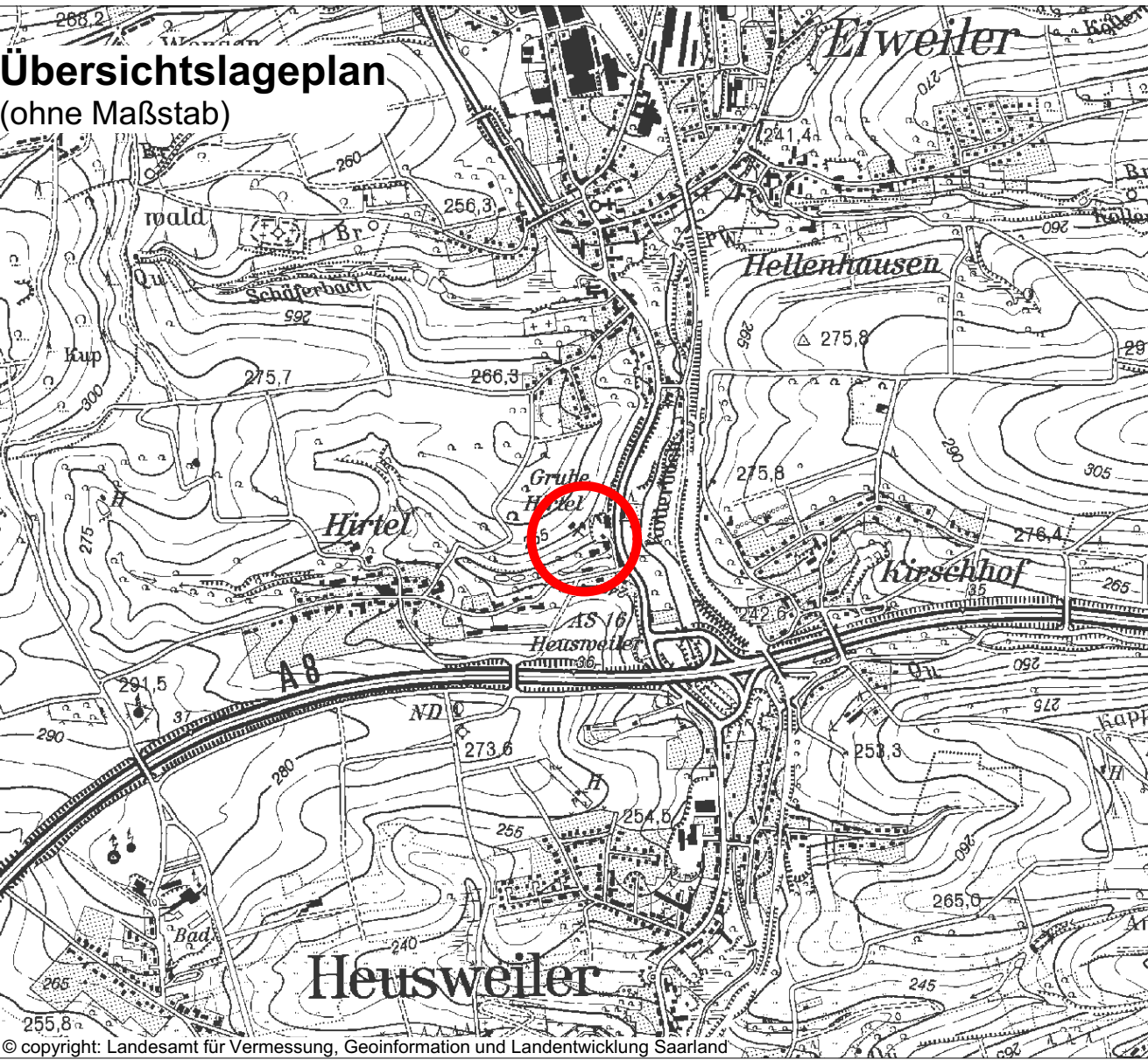
Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhauptwache“ in seiner öffentlichen Sitzung am 16.06.2016 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 11.08.2016 bis einschließlich 12.09.2016 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 03.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 12.09.2016 zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 28.11.2016. Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Heusweiler, den 15.12.2016
Der Bürgermeister



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung HEU-CAD-FEUER-15-079	Planformat 800 x 775 mm
Verfahrensstand Satzung	Datum 28.11.2016	Erstellung Planzeichnung im Auftrag der Gemeinde Heusweiler Argus Concept

Gemeinde Heusweiler / Ortsteil Heusweiler-Hirtel

Bebauungsplan
"Feuerwehrhauptwache"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 701 Fax: 068 41 / 95932 71
Email: info@argusconcept.com | www.argusconcept.com