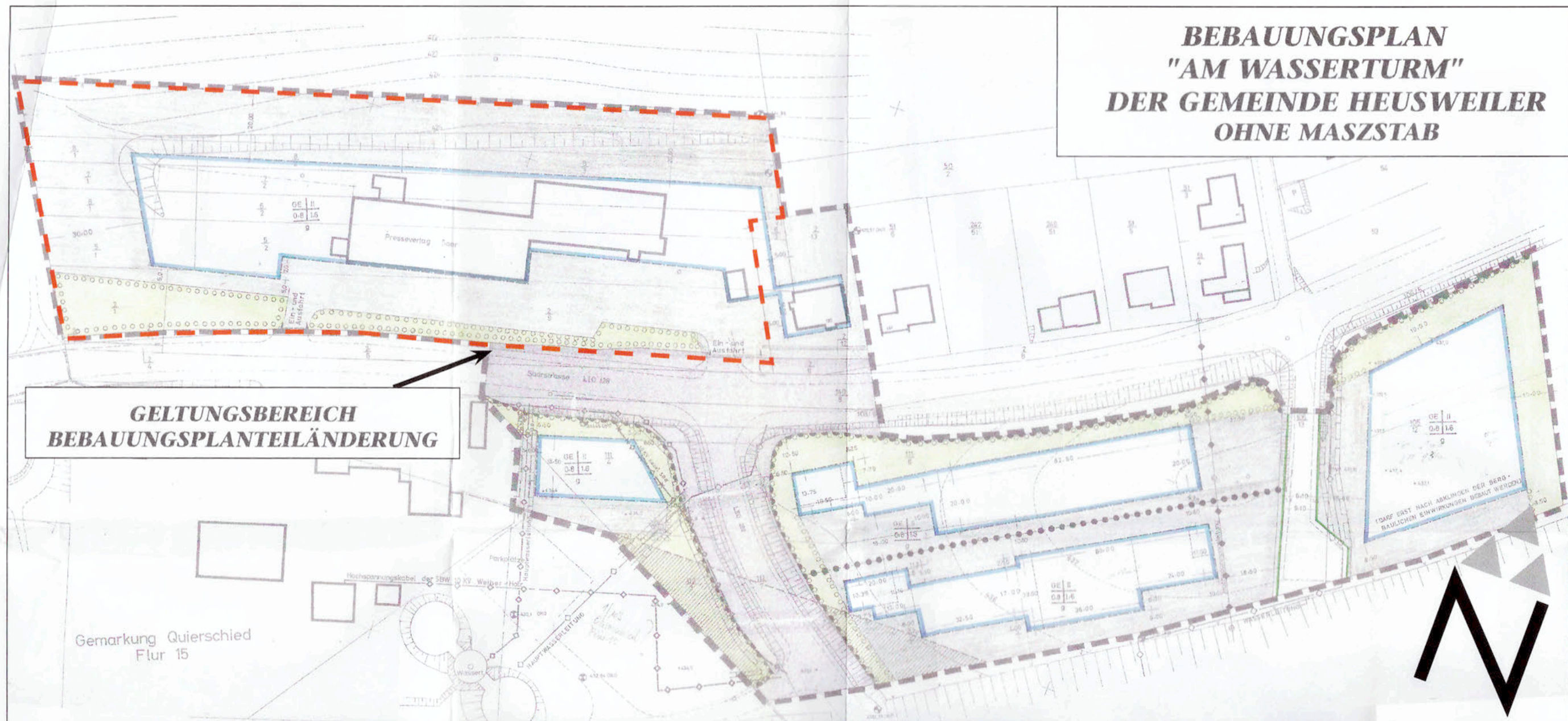
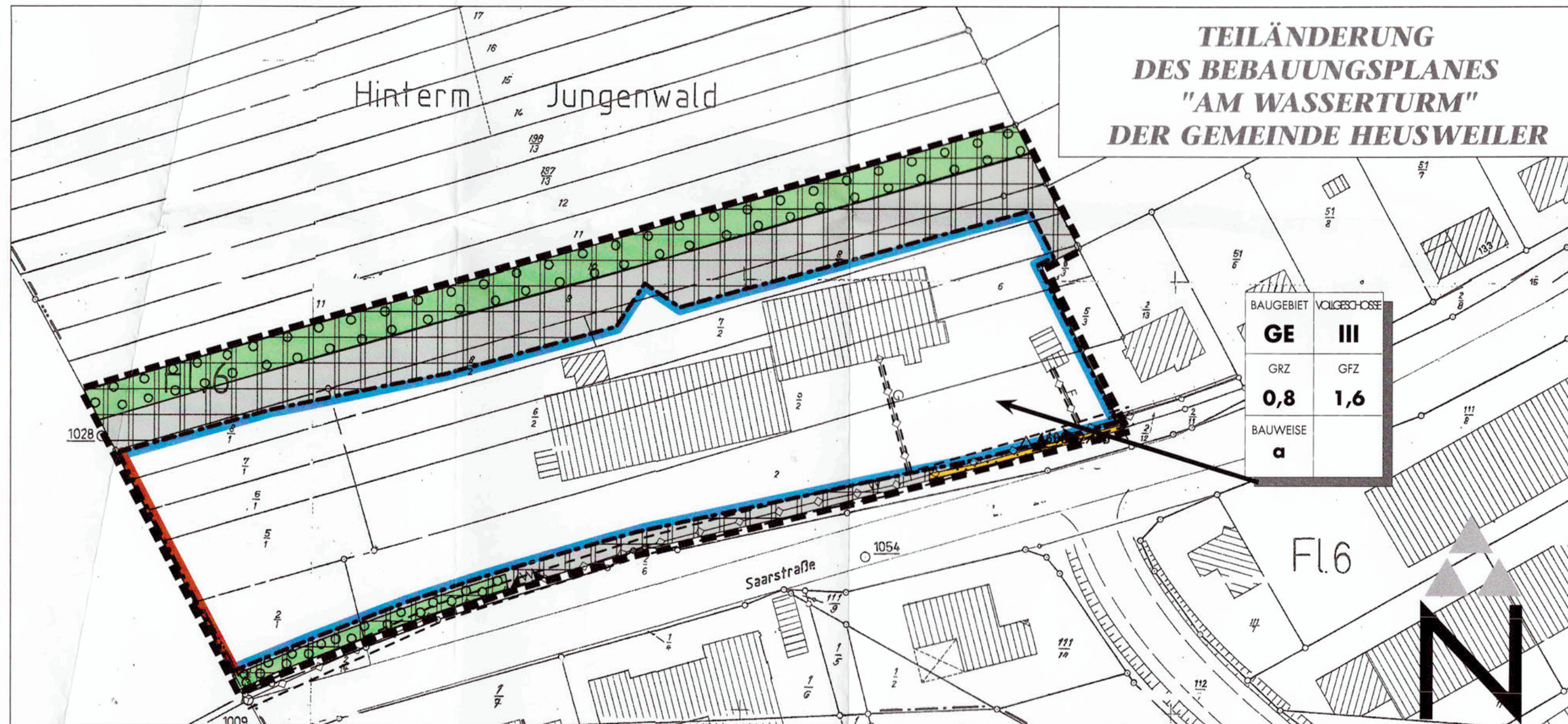


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
	BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	EINFARTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB) HIER: UNTERIRDISCH (E: STROM, G: GAS, W: WASSER)
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 1.1 Baugebiet GE

###### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

###### 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

###### 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO

gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:

- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen,
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 2.1 Grundflächenzahl

##### 2.3 Geschossflächenzahl

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan, gem. § 19 Abs. 1 BauNVO  
hier: 0,8

siehe Plan, gem. § 20 Abs. 2 BauNVO  
hier: 1,6

siehe Plan, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO  
hier: max. III Vollgeschosse

#### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

#### 5. VERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

#### 6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

#### 7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

#### 8. MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### 9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSchG

siehe Plan, abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4: An die westliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden, eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.

siehe Plan, hier: Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO, Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

siehe Plan

siehe Plan, hier: Einfahrtbereich

siehe Plan, hier:

- Wasserleitung,
- Gasleitung,
- 0,4-20-kV-Kabeltrasse

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt zu erfassen. Verschmutzte Abwässer sind dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) und Dränwasser sind auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

siehe Plan, hier: Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Wasserleitung: Eine Überbauung ist nicht zulässig, Anpflanzungen sind nur eingeschränkt möglich. Strom-/Gasleitung: Die Überbauung, Erd- und Erdaufschüttungen sowie Bepflanzungen der Leitungstrassen sind nicht zulässig.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Ein-/Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze, Anlagenwege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind mit einer Saatgutmischung, bestehend aus 75 % Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern und 25 % Kräuteranteil intensiv zu begrünen. Je 150 qm nicht überbaubarer Fläche sind ein standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.

- Auf der im nördlichen Plangebiet befindlichen Fläche zum Anpflanzen ist zur ökologischen Aufwertung, zur Eingrünung sowie zur optischen Abschirmung ein Feldgehölzgürtel (Pflanzraster 1,50 x 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist zusätzlich je 150 qm Anpflanzfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesem Bereich eine Unterpflanzung aus einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4 Landschaftsrasen - Halbschatten intensiv zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Errichtung von Anlagenwegen ist zulässig.

- Entlang der Saarstraße sind im Bereich der Fläche zum Anpflanzen je 150 qm ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen. Darüber hinaus ist dieser Bereich mit einer Saatgutmischung, bestehend aus 75 % Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern und 25 % Kräuteranteil intensiv zu begrünen.

- Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hainbuche
Hassel	Hasel
EBkastanie	Roßkastanie
Schw. Holunder	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Spitzahorn	Hundsrose
Traubeneiche	Waldrebe
Traubenkirsche	Stieleiche
	lokale Obstsorten

Pflanzenmaterial und -qualität  
Hochstämme zur Pflanzung auf den Grundstücken:  
(2xv, o.B. STU 12 -14 cm)  
verpflanzte Sträucher: (3 Tr., 100 - 150 cm)

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

#### VERSORGUNGSLEITUNGEN DER ENERGIS GMBH

Die im Bereich der Saarstraße verlegten Versorgungsanlagen der energis GmbH dürfen im unmittelbaren Bereich weder überbaut noch sind Erdb- sowie

Erdaufschüttungen gestattet. Jegliche Bepflanzungen im Bereich der Trasse sind ebenfalls zu vermeiden.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

### HINWEISE

#### BENACHRICHTIGUNG OBERBERGAMT

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und gegebenenfalls das Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

#### AUFLAGEN ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCH VERLEGETER TRINKWASSER-HAUPTLEITUNGEN

Die Auflagen der Saar Wasser GmbH zum Schutz unterirdisch verlegter Trinkwasser-Hauptleitungen sind zu beachten.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Teiländerung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt 1998, S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung 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 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721),
- der § 12 des Kommunelebensverwaltungsgesetzes (KVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1093), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I, S. 632),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 26.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes 1977, S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1381 vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.9.2000 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss wurde am 13.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 13.10.2000 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 29.09.2000 den Entwurf gebilligt und beschlossen, den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 Nr. 2 und 3 BauGB).

- Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierzu hat der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 25.04.2000 bis einschließlich 16.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme inner-

halb einer Frist vom 25.04.2000 bis 16.05.2000 gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 08.02.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 29.9.2000 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Heusweiler, den 13.10.2000 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 26.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

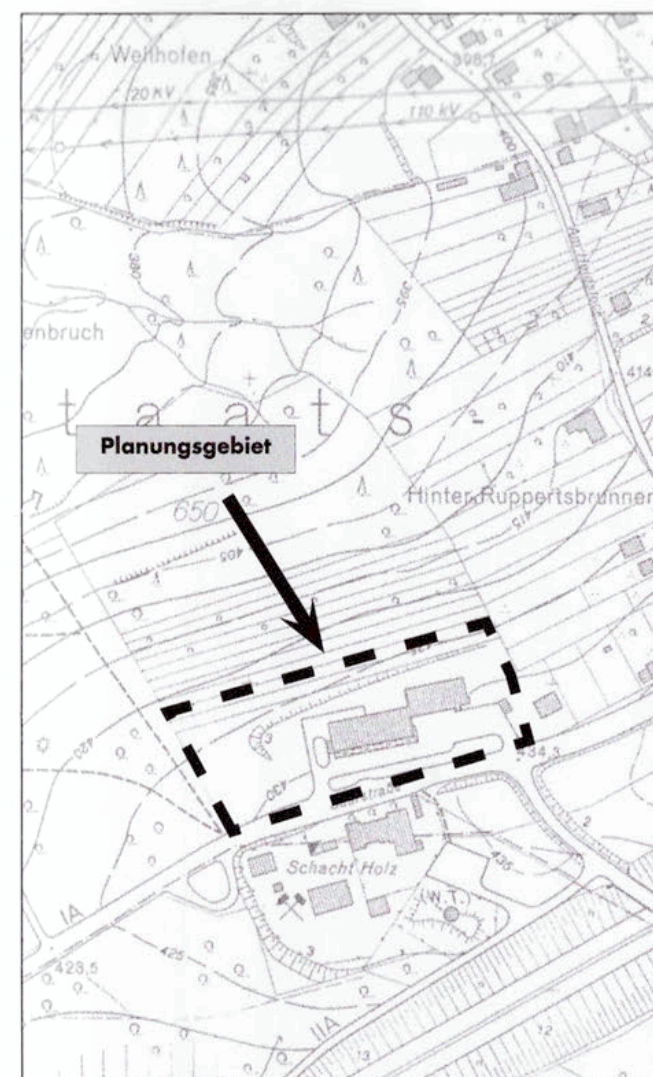
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Teiländerung des Bebauungsplans "Am Wasserturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 26.10.2000 Der Bürgermeister

## TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### "AM WASSERTURM"

### GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HOLZ



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEUSWEILER

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
JULIA HERO

PLANEDESIGN:  
UTE SCHWINDUNG  
GISELA DEBOLD

▲ SATZUNG

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1 : 1000  
Verkleinerung DIN A3 o. M.

0 10 50 100