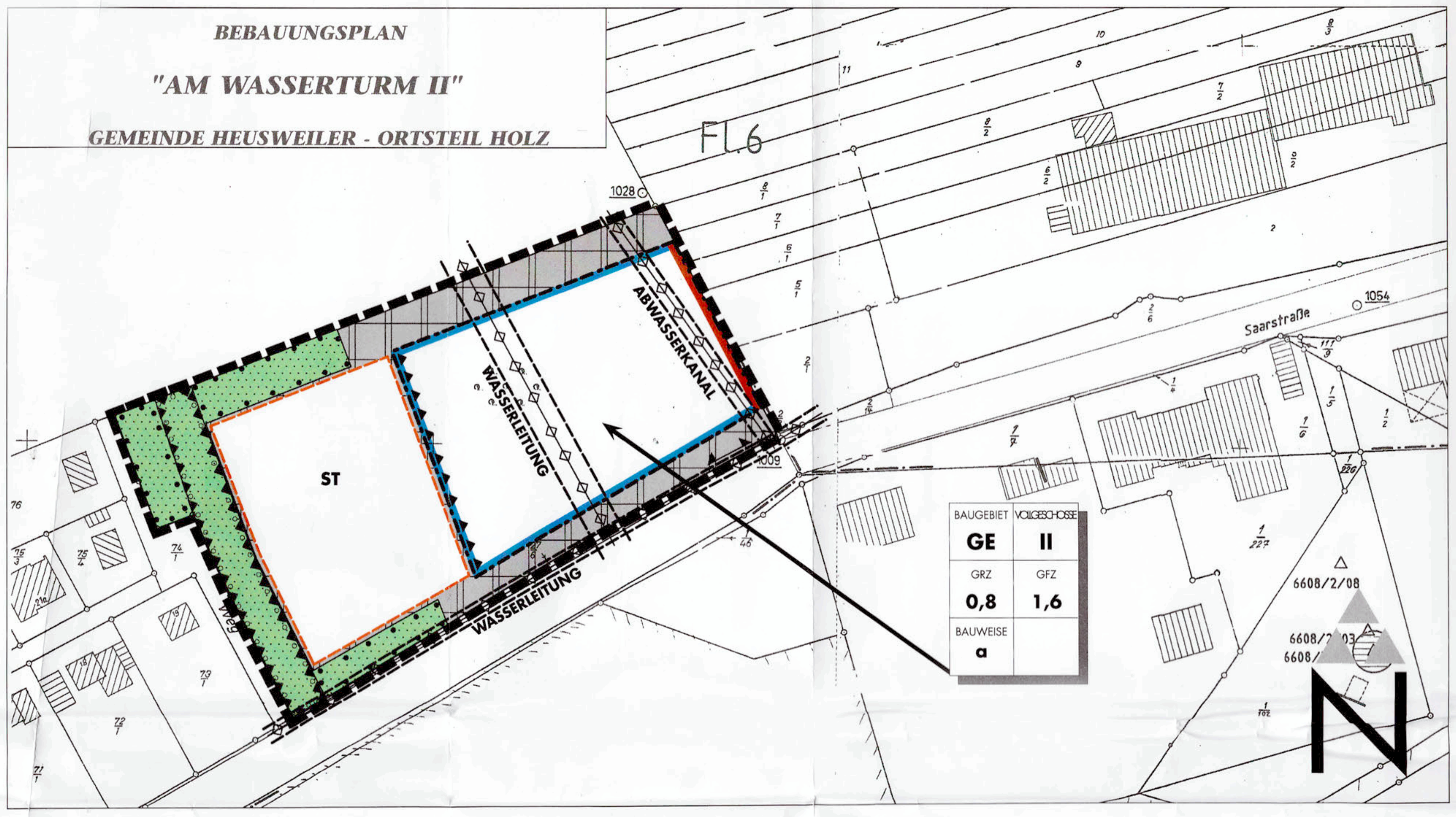
TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

Zeichen	Erläuterung
— —	GELTUNGSBEREICH (§9 ABS. 7 BAUGB)
GE	GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
GFZ 1,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 2 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO
	BAULINIE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.2BAUVO))
	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3BAUVO)
ST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
	EINFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB), HIER: UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS.6 BAUGB)
	MIT GEH-,FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES - IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR.24 BAUGB) HIER: LÄRMSCHUTZWALL/-WAND, SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AM GEBÄUDE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
—/—	FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND/VORSCHLAG

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 — Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lager-plätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsper-sonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebs-leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen — Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:
1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

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

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse — siehe Plan, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO hier: max. II Vollgeschosse

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

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

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

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

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche sowie außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den Grünflächen sind Stelllplätze unzulässig.

6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
hier: Einfahrtbereich

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
hier: Abwasserkanal, Wasserleitungen

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

8. GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
Alle Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche sind gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durchzuführen.

9. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,
hier: Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung sowie der Träger der Wasserversorgung,
Abwasserkanal: Überbauung ist möglich, eine Begehung ist jederzeit zu gewährleisten.
Wasserleitungen: Überbauung ist nicht zulässig, eine Begehung ist jederzeit zu gewährleisten.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Aus Gründen der Grundwassererneuerung sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die unbelasteten Ablaufwässer von Dach- und Hofflächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

siehe Plan,
An dem im Plan gekennzeichneten Bereich im Westen des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m über Stellplazuniveau zu errichten.

In dem im Plan festgesetzten Bereich sind die der Wohnbebauung zugewandten Gebäudeteile (Wände und Überdachungen) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 40 dB zu errichten.

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
- 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 westlichen 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

sen - Halbschalen intensiv zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Errichtung von Anlagenwegen ist zulässig.

- Die im westlichen Plangebiet bestehenden Gehölze sind in den festgesetzten Bereichen zu erhalten.
- Die Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste anzupflanzen.
- 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	Hartriegel
Hasel	Roßkastanie
Eßkastanie	Vogelkirsche
Schw. Holunder	Winterlinde
Sommerlinde	Hundsrose
Spitzahorn	Walnuß
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	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.

HINWEISE

BODENFUNDE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenfunden zu rechnen. Es besteht die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Dekmalschutzgesetz- DSchG-) vom 12. Oktober 1977, insbesondere der §§ 16 - 23, 30 und 31.

BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

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.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE
(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN IM SCHUTZBEREICH DER WASSERLEITUNG

Anpflanzungen im Schutzstreifen sind mit Einschränkungen erlaubt, wobei niedrig wachsende Sträucher mindestens 1,5 m von der Leitungsachse entfernt sein müssen. Baumanpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht erlaubt.

Einfriedungen aller Art sind bei Parallelführung bis zu einem Leitungsabstand von 1,5 m zulässig, wobei die Zugänglichkeit zu den Leitungsanlagen ständig gewährleistet sein muss.

MUNITIONSGEFAHREN

Munitionsgefahren sind nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte mindestens 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

AUSBILDUNG DER VERSICKERUNGSGRÄBEN

Bei der Ausbildung der Versickerungsgräben ist darauf zu achten, dass nach den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen soll.

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.

ABSICHERUNG DES GEWERBEGEBIETES

Um Gefahren für spielene Kinder und Jugendliche abzuwenden, ist eine ausreichende Absicherung des Gewerbegebietes zu dem angrenzenden Wohngebiete einzuplanen.

LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Im Zuge des Bauantrages sind Lärmgutachten durchzuführen und die Lärmschutzmaßnahmen sowohl auf die tatsächliche Nutzung als auch auf die tatsächliche Geländeverhältnisse anzupasen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 (LBO) 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)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081 - 2102-)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtslatt 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 (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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 der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBi. 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)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 25.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm II" beschlossen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluss wurde am 06.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 13.10.2005 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 23.03.2000 den Entwurf gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm II" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 07.04.2000 bis einschließlich 14.04.2000 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 06.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.04.2000 bis einschließlich 15.05.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.04.2000 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. 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 29.09.2005 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm II" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Bebauungsplanteiländerung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

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

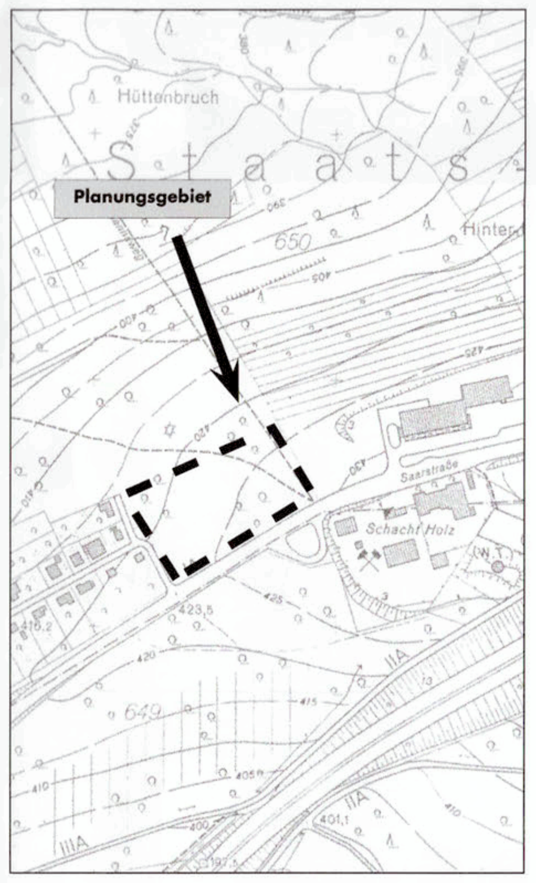
Heusweiler, den 13.10.2005 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 26.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Heusweiler, den 26.10.2005 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"AM WASSERTURM II"
GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HOLZ



- BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEUSWEILER
- AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
JULIA HERO

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING
GISELA DEBOLD

- SATZUNG
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

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

M = 1 : 1000
Verkleinerung DIN A3 o. M.
0 10 50 100

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420