

GEMEINDE HEUSWEILER

BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF" SATZUNG

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauVO)
- 1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauVO)
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Gemäß § 7 BauVO Kerngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird bestimmt, dass im Kerngebiet Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauVO) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO wird bestimmt, dass die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauVO genannte Ausnahme (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauVO wird bestimmt, dass in den in der Planzeichnung mit MK B1 und MK B2 bezeichneten Teilen des Kerngebiets großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Teile von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig sind.

• in den in der Planzeichnung mit MK A bezeichneten Teilen des Kerngebiets großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² zulässig sind;

• oberhalb des zweiten Vollgeschosses auf mindestens 1/3 der Geschossfläche nur Wohnungen (§ 1 Abs. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauVO) zulässig sind.

Ausgenommen von dieser Vorschrift ist das an der Saarbrücker Straße bereits bestehende viergeschossige Gebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet Bau- und Gartenmärkte unzulässig sind.

Gemäß § 6 BauVO Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird bestimmt, dass im Mischgebiet die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 bezeichneten Arten von Nutzungen (Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig sind.

• Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO wird bestimmt, dass die in § 6 Abs. 3 BauVO bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Gemäß § 8 BauVO Gewerbegebiet

• Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Betriebe mit einer zwingenden Nachtaktivität nicht zulässig sind.

• Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauVO bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauVO Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Im Sondergebiet sind zulässig:

Baumarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m² (incl. der für den Verkauf von Waren bestimmten Freiflächen)

Die erforderlichen Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume/-flächen

Die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauVO Sondergebiet Einzelhandel

Im Sondergebiet sind zulässig:

Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² (incl. der für den Verkauf von Waren bestimmten Freiflächen)

Die erforderlichen Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume/-flächen

Die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauVO)

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

1. der Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauVO) siehe Plan

2. der Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauVO) siehe Plan

3. der Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 Nr. 2 BauVO) i.V.m. § 20 Abs. 3 BauVO) siehe Plan

4. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauVO) siehe Plan

5. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als maximal mögliche Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO) siehe Plan

Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist das mittlere Niveau der vorhandenen Geländeoberfläche.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauVO)

Für die in der Planzeichnung als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)

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

• Baugebieten (§ 23 Abs. 1 und 3 BauVO)

Ein Vorraten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

• Baulinen (§ 23 Abs. 1 und 2 BauVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptbauteile zwingend vorgeschrieben.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauVO gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauVO.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) / Flächen zum Anpflanzen von

Büumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Beepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die genauen Grenzen dieser Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Über die entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Grünflächen kann jeweils eine Grundstückszu- und -abfahrt in der jeweils erforderlichen Breite angelegt werden.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist darauf zu achten, dass eine Verbringung des Erdausbaus auf eine Erdausbaustufe oder Bauschuttdeponie nur nach genauer Bodenanalyse und mit Zustimmung des Landesamts für Umwelt- und Arbeitschutz zulässig ist.

HINWEIS

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSG) vom 19.05.2004, besteht bei Bodenfund Anzeigepflicht und ein bestreites Veränderungsverbot.

Für Anpflanzungen sind nur geeignete standortgerechte Gehölz- und Pflanzenarten zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

A. Bäume für die Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen:

Pest-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Apfelbaum (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Kirsche (Prunus avium)

B. Sträucher und other offene Grünflächen:

Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckekirsche (Cornus sylvestris), Scheide (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wilder Schneeball (Viburnum lantana), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

C. Gehölzpflege und Ansatz im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Einzelsubstrukte alleine als Hochstämme, im Verbund als Heister, Feld-Ahorn (Acer campestre), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Apfelbaum (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Kirsche (Prunus avium)

D. Fassadenförderung:

Strahlengriffe (Acrida chinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Waldebine (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix)