

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO

Als unzulässig ausgeschlossen werden im Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 5 BauNVO I.v.m. § 9 Abs. 9 BauNVO aus dem § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe und aus dem § 6 Abs. 2 Nr. 7 die Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe, der Grundflächenanzahl und der Geschossflächenanzahl in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt das mittlere Straßeniveau vor dem neuen Bauteilper als Nulllinie. Die Neubauteile ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudeline zu ermitteln.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 BauNVO als offene, geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig; diese sind nicht überdeckte Stellplätze auch zwischen der zuständigen Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bauliche Anlagen auf den Grünflächen sind nur zulässig, soweit sie den Kindern als Spielgeräte dienen.

Im Bereich des Spielplatzes werden aus Sicht- und Lärmschutzzünden zu den Privaten Grundstücksflächen und zur Ausgleichsfäche hin Anpflanzungen angelegt, die sich vorwiegend aus landschaftsstylistischen Arten (vgl. Pfanzliste B) zusammensetzen und die Breite von ca. 3 m aufweisen.

Pflanzstreifen entlang Geh- und Radweg und entlang Wohnstraße / Hofbebauung:
Der Pflanzstreifen wird durch niedrigwachsende und schnittverträgliche Heckenpflanzen oder Staudenarten gestaltet. (vgl. Pfanzliste B)

7. Überbaubar Grundsücksflächen (§ 23 BauNVO)
Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen. An der Verbindungsstraße folgen die Baulinien und Baugrenzen der Verkehrsfläche. Die Anordnung der neuen Gebäude erfolgt parallel zur Straße. Für die Gebäudegrundstücke sind gerade, keine geschwungenen Baulinien anzunehmen.

8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
Die Begründung der Verkehrsfläche hat nach ökologischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Pro 5 Stellplätze muss mindestens 1 standortgerechter Großbaum angepflanzt werden. Die Pflanzflächen müssen eine Fläche von mind. 10 m² aufweisen.

Stellplätze sind einzeln mit einer Pflanzfläche der Verbindungsstraße vor Flimündung in die Saarbrücker Straße sowie auf dem P + R Platz der Saarbrücker Straße.

Stellfläche nördlich der Verbindungsstraße: ca. 32 Stellplätze / ca. 6 Bäume

Stellfläche südlich der Verbindungsstraße: ca. 72 Stellplätze / ca. 10 Bäume (Aufgrund der Nähe zu den Gleisen muss von der P + R - Platz ca. 72 Stellplätze abweichen).

Entlang der Verbindungsstraße sind die zeitlich festgesetzten 24 Großbäume zu pflanzen. Ihre Anordnung hat regelmäßig zu erfolgen. Ihre Lage ist mit den Gebäudegrundflächenabzümmen. Zwischen Gehweg und Fahrbahn wird ein 0,5 m breiter Pflanzstreifen angelegt.

Neben der Verkehrsfläche der Hofbebauung (östliche Stützstraße) sind mindestens 6 hochstammige standortgerechte Großbäume in einem 2m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.

(Artenauswahl s. Pfanzliste A)

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Regenwässer eingeleitet. Der natürliche Staubbereich bleibt so erhalten. Die Versickerung und das Zurückhalten der Dachflächenwässer gilt als Beitrag zur Fremdwasserentfechtung. Für den gesamten Planungsbereich wird eine Regenwassernutzung empfohlen.

Erhalt und Ausweitung der Mädesüß-Hochstaudenflur; Erhöhung der Arten- und Strukturreichhaltigkeit; Pflanzen- und Entwicklungspflanzungen

Die Pflanzungen sind unregelmäßig alle 4 – 10 Jahre zu mähen; das Maßstab ist abzutransportieren; die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Zwischen P + R - Platz und der Nass- und Feuchtfläche wird auf der Böschung eine Bäume und Sträucher aus heimischen und standortgerechten Arten pflanzt. (vgl. Pfanzliste C)

Weitere mit Bäumen und Sträuchern (Vier, Globus) entlang der Friedrichstraße

Buchenwälder entlang der Kölletalbahn und des Köllebaches - Kugel-Erde - Bruchwälder entlang des Köllebaches

Darüber hinaus soll der Ist-Zustand des Köllebaches im Sinne eines Verschlechterungsverbotes erhalten bleiben. Da bedeutet eine dauerhaften Offenhaltung des Köllebaches, mit der Prämisse, dass keine den Hochwasserabfluss negativ beeinflussenden Einengung des Areals erfolgen darf.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 95 LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 95 Abs. 1 LBO)

1.1. Alle Dächer sind mit gedeckter roter bzw. rotbrauner Dachdeckung zu versehen.

1.2. Als Form sind, wenn nicht anders dargestellt, Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 40° zulässig. Zulässig ist auch die Mischform der beiden Dachformen, das Krüppelwalmdach.

1.3. Bauliche Einheiten, die durch Privatvertrag in Einzelheiten unterteilt werden, sind so zu gliedern, dass der Gesamtindruck als Einheit erhalten bleibt. Abweichende Gestaltungen oder bauliche Veränderungen innerhalb der einzelnen Einheiten sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

In unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Raumlichen Geltungsbereich nur an der Stütze der Leistung zulässig; sie sind an der Außenseite des Baublocks auf die Endgeschosse zu beschränken, Ausnahmen hieron sind als marktsegmente Einzelzeichen bis zu 1 m Ausdehnung an jeweils einer Fassade in den Durchgangen zulässig. Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind schätzungsweise bzw. marktsegmente Waren- oder Firmenzeichen.

4. Gestaltung der Parkflächen und Stellplätze

Die Parkflächen und Stellplätze sind wasserablässig anzulegen. Ein Versicker zwischen großflächigem Pflaster muss gewährleistet sein.

5. Ebenbahnenflächen

Die Verkehrsflächen der Saarbrücke sind mit den anderen Verkehrsflächen in geeigneter Weise zu verbinden.

VERFAHRENSSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Jungs Wies hat am 23.03.1995, nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes Jungs Wies beschlossen.

2. Der Beschluss, den Bebauungsplan Jungs Wies § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.12.1998 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes und durch Anzeige öffentlich bekannt gemacht worden.

Heusweiler, den 12.12.1998
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung hergeleiteten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Pläne mit Schreiben vom 2.12.1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

4. Die erste Änderung der Entwurfspläne wurde am 27.11.1999 vom Gemeinderat genehmigt. Die zweite Änderung wurde am 27.05.1999 beschlossen.

5. Die Bürgerbefragung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

6. Die Befragung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

7. Die Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

8. Die dritte Änderung der Entwurfspläne wurde am 16.03.2006 vom Gemeinderat genehmigt und wurde in das Verfahren gegeben.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

10. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

11. Die ersten 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprägt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

12. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzung) in den Bau in der Sitzung vom 13.07.2006 als Satzung angenommen und den Inhalt der Begründung genehmigt.

Heusweiler, den 13.07.2006
Der Bürgermeister

13. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

14. Die ersten 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprägt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

15. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

16. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

17. Die Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

18. Die dritte Änderung der Entwurfspläne wurde am 16.03.2006 vom Gemeinderat genehmigt und wurde in das Verfahren gegeben.

19. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

20. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

21. Die ersten 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprägt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

22. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

23. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

24. Die ersten 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprägt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

25. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

26. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

27. Die ersten 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprägt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

28. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden, Art und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im Rathaus Heusweiler, der Entwurf ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Börger den Vorwurf vom 09.09.1998 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung im Heusweiler Nachrichtenblatt vom 26.08.1999).

29. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 durch die Auslegung genehmigt worden. Das Ergebnis ist, dass die Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.