

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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Dienstbetriebe, 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 § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 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)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in der Planzeichnung (Nutzungsbezeichnung) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt das mittlere Straßenniveau vor dem neuen Baukörper als Nulllinie. Die Neuauflage ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 7 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO als offene, geschlossene bzw. abweichende Bauweise festzusetzen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind nur innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig; davor dürfen nicht überdachte Stellplätze auch zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße (Verkehrsflächen) 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 Spielgerät dienen.

Im Bereich des Spielplatzes werden aus Sicht- und Lärmschutzgründen zu den Privaten Grundstücken und zur Ausdehnung der Grünflächen hin Anpflanzungen angelegt, die sich vorwiegend aus landschaftstypischen Arten (vgl. Pflanzliste B) zusammensetzen und eine Breite von ca. 3 m aufweisen.

Pflanzstreifen entlang Geh- und Radweg und entlang Wohnstraße / Hofbebauung:  
Der Pflanzstreifen wird durch niedrigwüchsige oder schrittverträgliche Heckenpflanzen oder Staudenfluren gestaltet. (vgl. Pflanzliste B)

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 Verkehrslinie. Die Anordnung der neuen Gebäude erfolgt parallel zur Straße. Für die Gebäudegrundrisse sind gerade, keine geschwungenen Baulinien anzunehmen.

8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Begründung der Verkehrsflächen hat nach ökologischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Pro 5 Stellplätze muss mindestens 1 standortgerechter Großbaum angepflanzt werden. Die Pflanzflächen müssen eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> Baum umfassen.

Stellplätze sind vorgesehen auf Stellflächen beiderseits der Verbindungsstraße vor Einmündung in die Saarbrücker Straße sowie auf dem P & R - Platz der Saarbahn.  
Stellfläche südlich der Verbindungsstraße ca. 36 Stellplätze / ca. 7 Bäume  
Stellfläche südlich der Verbindungsstraße ca. 32 Stellplätze / ca. 6 Bäume  
P & R - Platz ca. 72 Stellplätze / ca. 10 Bäume (Aufgrund der Nähe zu den Gleisen muss von der Pflanzbindung 1 Baum / 5 Stellplätze abgewichen werden).  
(Artenauswahl s. Pflanzliste A)

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

Neben der Verkehrsfläche der Hofbebauung (östliche Stichstraße) sind mindestens 6 hochstämmige standortgerechte Großbäume in einem 2m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.  
(Artenauswahl s. Pflanzliste 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 Regenwasser eingeleitet. Der natürliche Zustand ist zu erhalten. Die Versickerung und das Zurückhalten der Dachflächenwasser gilt als Beitrag zur Fremdwasser-Entsorgung. Für den gesamten Planungsbereich wird eine Regenwasserentsorgung empfohlen.

Entwicklungsziel:  
Erhalt und Aufwertung der Mädeschloßhaufenflur; Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt.  
Verbesserung der Flächen:  
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen  
Die Feuchtwiesen sind unregelmäßig alle 4 - 10 Jahre zu mähen; das Mahgut ist abzutransportieren; die vorhandenen Baum- und Strauchhecken sind zu erhalten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:  
Zwischen dem Saarbach - P&R - Platz und der Nass- und Feuchtwiese wird auf der Böschung eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Arten gepflanzt.  
(vgl. Pflanzliste C)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Ziel ist die Erhaltung landschaftsökologisch und -ästhetisch wertvoller Gehölze und Staudenfluren und deren Integration in die Grün-Gestaltung des geplanten Wohngebietes.  
Im einzelnen handelt es sich dabei um:  
- Bruchwälder im Bereich des Kollerbaches  
- Baumhecken entlang der Kollertalbahn und des Kollerbaches  
- Kugel- Spitzahorn (Acer platanoides var. Globosum) entlang der Friedrichstraße  
Über der Hainus soll der Ist-Zustand des Kollerbaches im Sinne eines Verschlechterungsverbotes erhalten bleiben. Da bedeutet eine dauerhaften Offenhaltung des Kollerbaches, mit der Prämisse, dass keine den Hochwasserabfluss negativ beeinflussenden Einengung des Außenprofils erfolgen darf.

Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Alle Dächer sind mit gedeckter roter bzw. rotbrauner Dachendeckung 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 Einzelgenossen unterteilt werden, sind so zu gliedern, dass der Gesamteindruck als Einheit erhalten bleibt. Abweichende Gestaltungen oder bauliche Veränderungen innerhalb der einzelnen Einheiten sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbauten Flächen

1. unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stütze der Leistung zulässig; sie sind an der Außenseite des Baublocks auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind nur als punktförmige Einzelzeichen bis zu 1 m Ausdehnung an jeweils einer Fassade in den Obergeschossen zulässig. Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind schützenswerte bzw. marktdolche Waren- oder Firmenzeichen.

4. Müllbehälter und Sammelcontainer

Müllbehälter sind so aufzustellen, dass sie in Verbindung mit den Grundstückzufahrten unmittelbar zu erreichen sind. Sie sind in die bauliche Gestaltung in geeigneter Form einzubeziehen. Stellplätze für Sammelcontainer sind mit einem Sichtschutz zu versehen und/oder zu begrenzen.

5. Gestaltung der Parkflächen und Stellplätze

Die Parkflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen. Ein Versickern zwischen großflügigem Pflaster muss gewährleistet sein.

6. Eisenbahnen

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.12.1995 durch Veröffentlichung im öffentlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes und durch eine öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 16.03.2006 informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

4. Die erste Änderung der Entwurfsplanung wurde am 27.11.1997 vom Gemeinderat gebilligt. Die zweite Änderung wurde am 27.05.1999 beschlossen.

5. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Bürger den Vorentwurf vom 09.09.1999 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung (Nutzungsbezeichnung) Bürgerbeteiligung im öffentlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes vom 26.08.1999).

6. Die dritte Änderung der Entwurfsplanung wurde am 16.03.2006 vom Gemeinderat gebilligt und wurde in das Verfahren eingebracht.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.09.1999 bis 09.09.2006 öffentlich ausgestellt worden. Art und der Auslegung sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im öffentlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes bekannt gemacht worden, der dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Entwurf der Auslegung, Besen und Anregungen vorgebracht werden können.

8. Die dritte Änderung der Entwurfsplanung wurde am 16.03.2006 vom Gemeinderat gebilligt und wurde in das Verfahren eingebracht.

9. Die Fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.08.2006 mitgeteilt worden.

10. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichen-Liste und Textbestimmungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 13.07.2006 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

11. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltung, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

12. Der Beschluss des Planes wurde am 10.07.2006 im öffentlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes veröffentlicht, mit dem Hinweis, von der Bekanntmachung von jedem während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Entwurf in Kraft getreten.

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister

Heusweiler, den 12.12.1995 Der Bürgermeister



**LEGENDE**  
(Planzeichenvorordnung 1990)

Allgemeine Wohngebiete	Grünflächen: p=privat; o=öffentlich
Mischgebiete	Spielplatz
Geschossflächenzahl	Wasseroberflächen
Grundflächenzahl	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
Zahl der Vollgeschosse	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
als Höchstmaß	Anpflanzen: Bäume
zwingend	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Offene Bauweise	Erhaltungs: Bäume
Geschlossene Bauweise	Umgrenzung von Flächen für Neubebauungen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
maximale Traufhöhe	Stellplätze
maximale Firsthöhe	Garagen
Baulinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Baugrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Perikenschnitt)
Flächen für den Gemeinbedarf	Unterirdischer Hauptwassersammler
Schule	Besondere Planzeichen
Bahnanlagen	Firstrichtung
Strassenverkehrsflächen	Parzellengrenze mit Parzellennummer
Strassenbegrenzungslinie	bestehende Gebäude
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Sattel- bzw. Walmdach
Park & Ride - Platz	Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bike & Ride	Biotopgrenze nach § 22 SNG
Fuß- und Radweg	Nutzungsbezeichnung
verkehrsberuhigter Bereich	Art der baulichen Nutzung
Flächen für Versorgungsanlagen	Grundflächenzahl
Elektrizität	Bauweise
Abfall	Dachneigung
	maximale Traufhöhe
	maximale Firsthöhe

Plangrundlagen:  
Als Grundlage dienten der Bestandsplan der Gemeinde Heusweiler 1:500 (1996) als Computer Ausdruck, eine Vergrößerung des Kartasterplan 1:1000 (Stand Oktober 2005), sowie aktuelle Nachträge (Stand Januar 2006).

Maßstab: 1 : 1000



# Bebauungsplan

## "Jungs Wies"

Alt & Britz  
Architekten Stadtplaner

Am Sankt Johanner Markt 22  
66111 Saarbrücken  
T 0681-876460 F 8764612  
mail@altundbritz.de

Juli 2006