

2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies"

Teil A: Planzeichnung



Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan "Jungs Wies"
Stand 1. Änderung (ohne Maßstab)



Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZ 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

M Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

SD/WD Geschossflächenzahl

TH Traufhöhe

FI Firsthöhe

FS Firstflucht

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Bauzeile

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerweg

Öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

Siehe Plan

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden

- Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Ausnahme: zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zulässig.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstelle

nicht zulässig.

Siehe Plan

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Wohngebäude

- Geschäfte- und Bürobetriebe

- Einzelhandelsbetriebe,

- Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonst nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den sonst allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben

- Gewerbebetriebe des Verkehrsgewerbes,

- Handwerksbetriebe wie Kfz-Reparaturwerkstätten, Schlossereien, Tischlereien, Steinmetzbetriebe,

- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10-22 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

In Mischgebieten zulässige Grundfläche darf (gem. § 19 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Geschossflächenzahl

(§§ 16, 17 und 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf maximal 12,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

Zur Ermittlung der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist hier das eingedockte Dach.

Als unterer Bezugspunkt wird die vorhandene Geländeoberkante im Mittelpunkt des jeweiligen Baukörpers festgesetzt.

Die Firsthöhe ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen, gemessen in Gebäudemitte.

Siehe Nutzungsschablone

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.1 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Plan

hier: Hauptfirstflucht

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Siehe Plan,

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Siehe Plan

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig; desweiteren sind nichtüberdachte Stellplätze auch zwischen der zuständigen Erschließungsstraße (Verkehrsflächen) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Teil B: Textteil

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Plan

hier: Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerweg

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

siehe Plan

Die in der Planzeichnung als Öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden als Planzonen entlang des Geh- und Radweges festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

9. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Fläche sind Gehölze in einem Raster 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze im Randbereich sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

Pro sechs private Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind für Anpflanzungen nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste (Beispiele):

Berg-Ahorn Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche Hainbuche

Winter-Linde Gemeine Esche

Schlehe Traubenkirsche

Weißdorn Gemeiner Schneeball

Sal-Weide Hasel

Blutrotter Hartriegel

Pflanzmaterial und -qualität:

Zur schnelleren Wertsankel der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindestqualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzmaterial gestellt:

Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm

Heister: 2xv., 100-150 cm

Hochstämme: 2xv., 80/10-12 cm

Innerhalb der mit E1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen sind zulässig.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung zum Erhalt.

10. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffsversachern (Gemeinde, Bauherr) zugerechnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsversacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugbietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsversachers befindet (Gemeinde - öffentliche Flächen bzw. Grundstücke eines Bauherren)

11. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Siehe Plan

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

(§ 85 Abs. 1 LBO)

Dachneigung:

Siehe Nutzungsschablone

Dachform:

Siehe Nutzungsschablone

Zulässig ist auch die Mischform der Dachformen.

Gestaltung:

Bauliche Einheiten, die durch Privatvertrag in Einzeligentum unterteilt werden, sind so zu gliedern, dass der Gesamteindruck als Einheit erhalten bleibt. Abweichende Gestaltungen oder bauliche Veränderungen innerhalb der einzelnen Einheiten sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie sind an der Außen seite des Baublocks auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind nur als punktförmige Einzelzeichen bis zu 1 m² 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. marktbildende Waren- oder Firmenzeichen.

Müllbehälter und Sammelcontainer

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

Hinweise

Erhaltung Grenzbänder

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

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Munitionsfunde

Im Planbereich sind Munitionsfunden nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarcollectoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) darf keine Anlieferung der Betriebe stattfinden.

Energierversorgungsleitungen

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen vor Baubeginn mit dem Service Bezirk Illingen der ENERGIS NETZGESELLSCHAFT, Tel. 06825 402-2360, aufgrund den erforderlichen Einweisungen und eventuell notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Entsorgungsleitungen

Der jeweilige Bauherr wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Entsorgungsverband Saar in Verbindung setzen und die Baumaßnahmen abstimmen und ggf. eine Sondernur zur Erfassung des Hauptsammlers durchführen.

Altlasten

Altlastenfunde oder altlastenverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gegebenenfalls mitzuteilen.

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

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Im Planbereich sind Munitionsfunden nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarcollectoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) darf keine Anlieferung der Betriebe stattfinden.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen vor Baubeginn mit dem Service Bezirk Illingen der ENERGIS NETZGESELLSCHAFT, Tel. 06825 402-2360, aufgrund den erforderlichen Einweisungen und eventuell notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Der jeweilige Bauherr wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Entsorgungsverband Saar in Verbindung setzen und die Baumaßnahmen abstimmen und ggf. eine Sondernur zur Erfassung des Hauptsammlers durchführen.

Altlastenfunde oder altlastenverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gegebenenfalls mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies" im Gemeindebezirk Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Dieser Beschluss wurde am 04.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am 04.04.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2012 um Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 12.04.2012 bis einschließlich 14.05.2012 während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht wurden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend werden können, am 04.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Heusweiler, den 19.03.12

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 30.08.2012 die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies" wurde in der Sitzung am 30.08.2012 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Sitzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies" wird hiermit ausfertigt.

Heusweiler, den 19.03.12

Der Bürgermeister