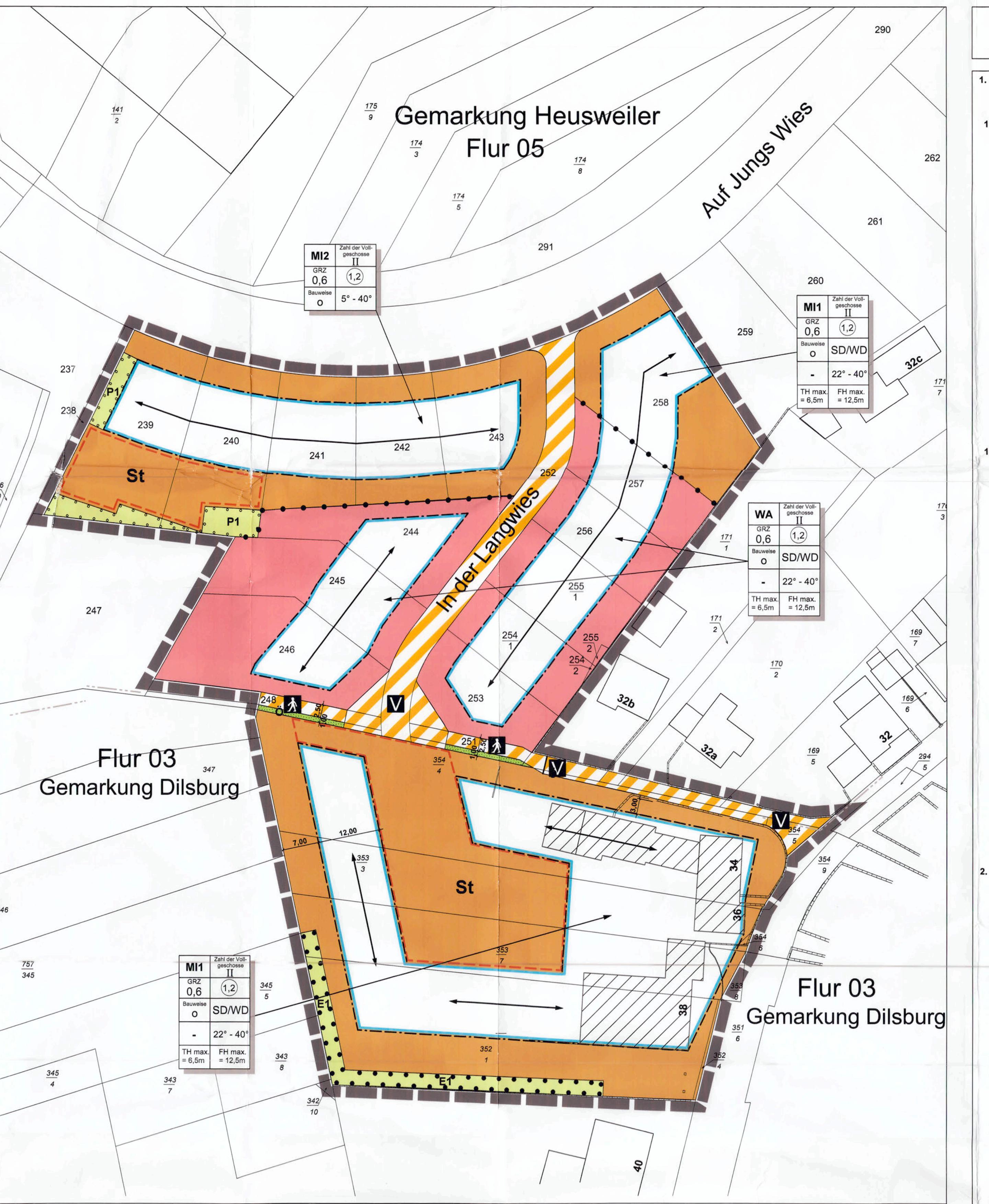


2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies"

Teil A: Planzeichnung



Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan "Jungs Wies"



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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10-11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- II Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Firstrichtung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

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. 8 BauGB)

- Flächen mit Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- St Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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:
- 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht förmliche Betriebe
 - Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.
- Ausnahmsweise 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
 - Gaststättenbetriebe
 - Tankstellen
- nicht zulässig
- 1.2 Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)
- Zulässige Arten von Nutzungen
- gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen
- Wohngebäude
 - Geschäftshäuser und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- 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 und die sonst nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen:
- Gaststättenbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergrüngungsstellen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-22 BauNVO)
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 2.1 Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO)
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 2.2 Geschossflächenzahl** (§§ 16, 17 und 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 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)
- Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
- 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)
- Die Planzeichnung zeigt die Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan.
- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- 7. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden als Pflanzstreifen entlang des Geh- und Radweges festgesetzt.

Teil B: Textteil

- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Siehe Plan hier: Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich
- 7. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Siehe Plan
- Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden als Pflanzstreifen 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 und Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu bestücken, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise verdeckt kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
- 9. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen 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 großkröniger Laubbaubaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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:
- Pflanzarten (Beispiele):
- Spitz-Ahorn
 - Blutbuche
 - Winter-Linde
 - Schleife
 - Weißeiche
 - Sal-Weide
 - Blutroter Hartriegel
- Pflanzmaterial und Qualität: Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindestqualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzmaterial gestellt:
- Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm
Heister: 2 Tr., 100-150 cm
Hochstämme: 2 Tr., SU10-12 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 stehen, werden den Einvernehmen (Gemeindeverordnung) übertragen. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Einflussversorger zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentsatz der Flächengröße des Einflussbereichs des Einflussversorger. Ein Einflussversorger befindet sich in einem der Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn)
- 11. Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Siehe Plan
- Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

- Erhaltung Grenzstände**
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Bodenendenkämler**
- Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmalen nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.
- Munitionsfunde**
- Im Planbereich sind Munitionsfundehäuser nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Katasterinstitut ist erforderlich. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmalen nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.
- Umweltfreundliche Energieträger**
- Zum weiteren Ausbau der Solarenergie wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Erhöhung der Brauwasserwärme empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.
- Immissionschutz**
- Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) darf keine Anlieferung der Betriebsstoffe stattfinden.
- Energievorsorgungsleitungen**
- Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB sind Betriebsleitungen von Betriebsstoffen mit dem Service-Basis-Netzwerk des ENERGIESERVICEGESELLSCHAFT, Tel. 06262-4022360, aufgrund den erforderlichen Einweisungen und eventuell notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
- Entsorgungsleitungen**
- Der jeweilige Bauherr wird sich rechtlich vor Baugruben mit dem Entsorgungsverband Saar in Verbindung setzen und die Baumaßnahmen abstimmen und ggf. eine Sonderlizenz zur Erfassung des Hauptammlers durchführen.
- Altlasten**
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gegebenenfalls mitzuteilen.

- 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).
- Verfahrensvermerke**
- Satzungsbeschluss**
- 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 Satzung beschlossen.**
- Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB).**
- Ausfertigung**
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Jungs Wies“ wird hiermit ausgerichtet.
- Heusweiler, den 14.09.12**
- Beteiligungsverfahren**
- Die von der Planung berührten 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).
- Bekanntmachung**
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 13.09.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Heusweiler, den 19.09.12**
- Der Bürgermeister**
- 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 ausgelegen (§ 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.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Übersichtsplan (ohne Maßstab)**
- Übersichtsplan des Bebauungsplans „Jungs Wies“ der Gemeinde Heusweiler. Der Plan zeigt die Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan „Jungs Wies“ im Kontext der gesamten Gemarkung Heusweiler. Der Änderungsbereich ist farblich hervorgehoben und zeigt die Änderungen im Bebauungsplan.

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 Einzelheiten umgestaltet werden, so zu gestalten, dass der Gesamtindruck an Einheit erhalten bleibt. Abweichende Gestaltungen oder bauliche Veränderungen innerhalb der einzelnen Einheiten sind zulässig.
- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stelle der Leistung zulässig, sie sind an der Außen Seite des Baublocks auf die Erdgeschossozeane zu beschränken. Ausnahmen hierfür sind als punktförmige Einzelzeichen zu 1 m² Außenfläche zulässig. Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind schützenswerte bzw. marktähnliche Werben- oder Firmenzeichen.
- Müllbehälter und Sammelcontainer**
- Müllbehälter sind so aufzustellen, dass sie in Verbindung mit den Grundaufzügen umgestaltet zu werden sind. Sind in den Müllbehältern Gestaltung in geeigneter Form einzubauen: Stellplätze für Sammelcontainer mit einem Sichtschutz zu versehen und/oder zu begrenzen.

- Bund:**
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrichts vom 31. Juli 2010 (BGBI. I S. 2595)
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes S. 1215
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 V.M. des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes S. 1215
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Saarlandes und Natur- und Umweltrecht vom 05. April 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), geändert durch Art. 3 V.M. des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes S. 1215
- Gesetz zum Ordenung des Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1994 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsreform und zur Umgestaltung des SÜP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (BGBI. I S. 50)
- Gesetz zum Ordenung des Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1994 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsreform und zur Umgestaltung des SÜP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (BGBI. I S. 50)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umwelt- und Lärmschutz-Beschluss BULS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Umweltministeriums vom 16. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1312)
- Gesetz zur Bekämpfung von Schädlings- und Vektorarten (Schädlings- und Vektorbekämpfungsgesetz SVB) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210