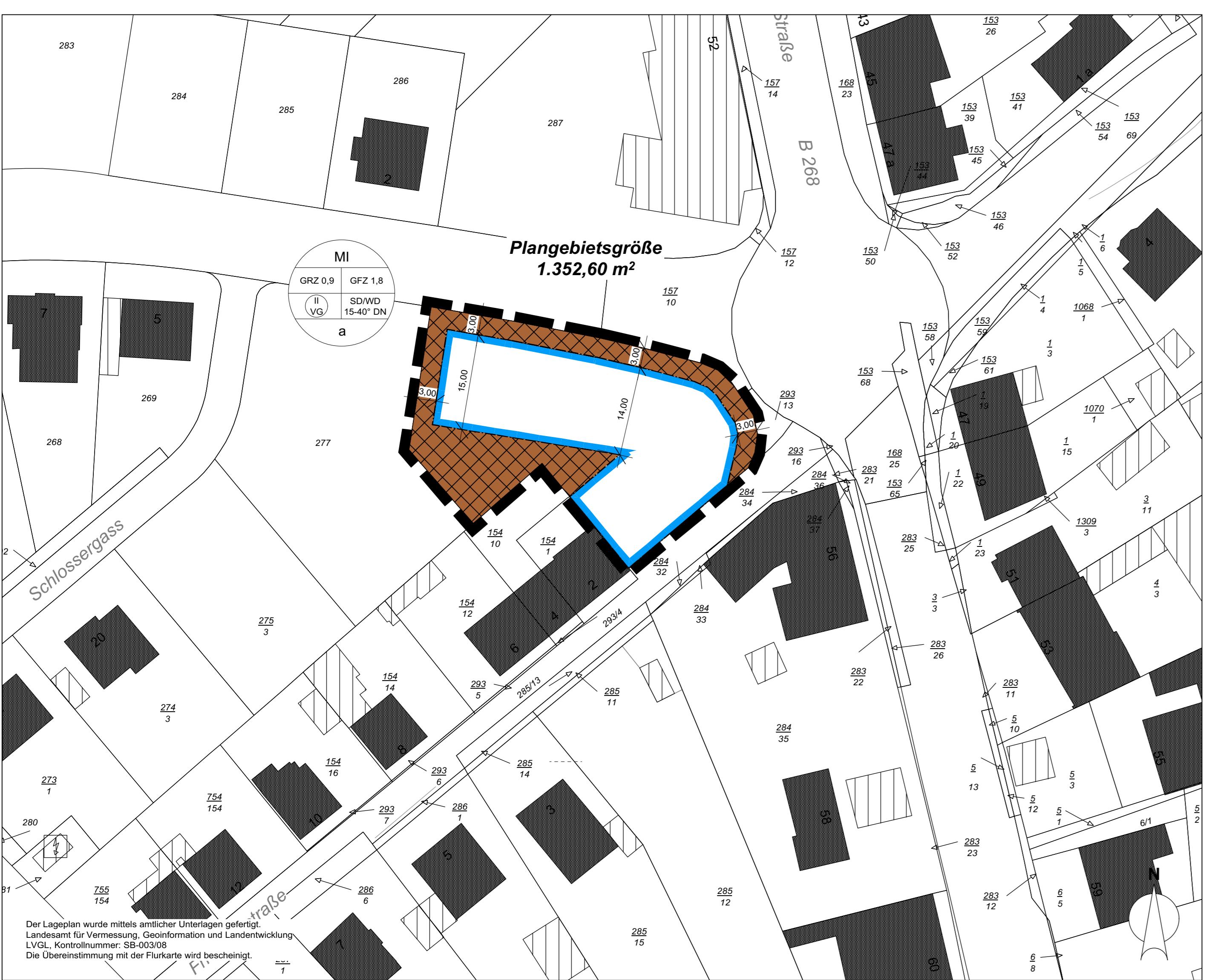




GEMEINDE HEUSWEILER - GEMARKUNG HEUSWEILER - BEBAUUNGSPLAN 3. TEILÄNDERUNG "JUNGS WIES"

SATZUNG

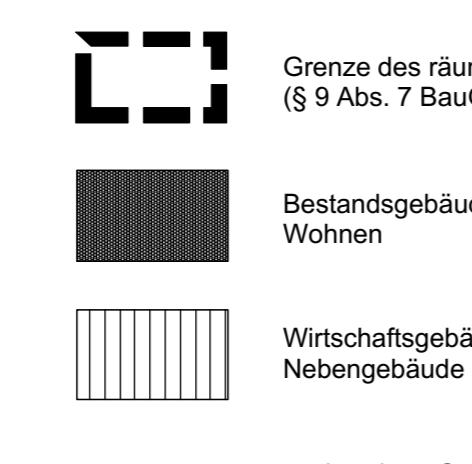
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (\$ 6 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)	
GRZ 0,9	Grundflächenzahl
GFZ 1,8	Geschossflächenzahl
II VG	Zahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse, hier zwingend: 2 Vollgeschosse!
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

Bestandsgebäude
Wohnen

Wirtschaftsgebäude /
Nebengebäude

vorhandene Grenzen

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

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

Mischgebiet (\$ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäft- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe sowie
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 5 BauNVO sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 16-21 BauNVO)

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

Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

Die Geschossfläche wird auf 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 4,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

TEIL B: TEXTTEIL

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Altlasten

Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Dennoch sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden Altlasten bekannt oder ergeben sich bei Vorhaben Anhaltspunkte über Veränderungen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Erschließungsmaßnahmen

Führt die konkrete Vorhabenplanung zu Auswirkungen / Arbeiten am öffentlichen Kreisverkehrsplatz in der Baulast des Landesbetriebs für Straßenbau, sind diese planerisch zur Zustimmung dem LfS vor Ausführung vorzulegen.

Kampfmittelbeseitigung

Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Dennoch ist bei Zufallsfunden der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeileitstelle zu informieren.

Denkmäler

Das Landesdenkmalamt des Saarlandes weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Heusweiler hat am 28.09.2017 in öffentlicher Sitzung die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.10.2017 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird beschleint, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bildung Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2017 beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.10.2017 bis zum 20.10.2017 in der Ortsmitte ausgestellt (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, bestimmt. Der Entwurf wurde am 11.10.2017 öffentlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Befunde und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2017 der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.11.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwiegung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 22.03.2018. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am 22.03.2018 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Heusweiler, den 20.03.2018
Der Bürgermeister

Gemeinde Heusweiler
- 15 -

Auslegung

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ wird hiermit als Satzung ausgefeiert.

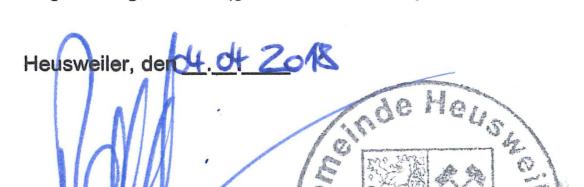
Heusweiler den 20.03.2018
Der Bürgermeister

Gemeinde Heusweiler
- 15 -

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.03.2018 als Bekanntmachung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KStV hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 20.03.2018
Der Bürgermeister

Gemeinde Heusweiler
- 15 -

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 280)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 280)

Verordnung über die bauliche Nutzung und die Gestaltung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 23. Juni 1997 (BGBl. I S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Verordnung über die Ausstellung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 20. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14a des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 254)

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 154 zur Neuerordnung des Saarlandes, Baubaudurchführungs- und Sanierungsrecht vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 714)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BundesImmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sicherung von Bodenqualität (Bundes-BodenSchutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarIPV) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländer Verwaltungsverfahrensgesetz (SVvFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 306)

Fauna- und Flora-Habitatschutz zur Erfahrung der natürlichen Lebensräume sowie der wiederkommenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/50/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abl. Nr. L 158 vom 10. Juli 2013, S. 193)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Saarländer Verwaltungsverfahrensgesetz (SVvFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2