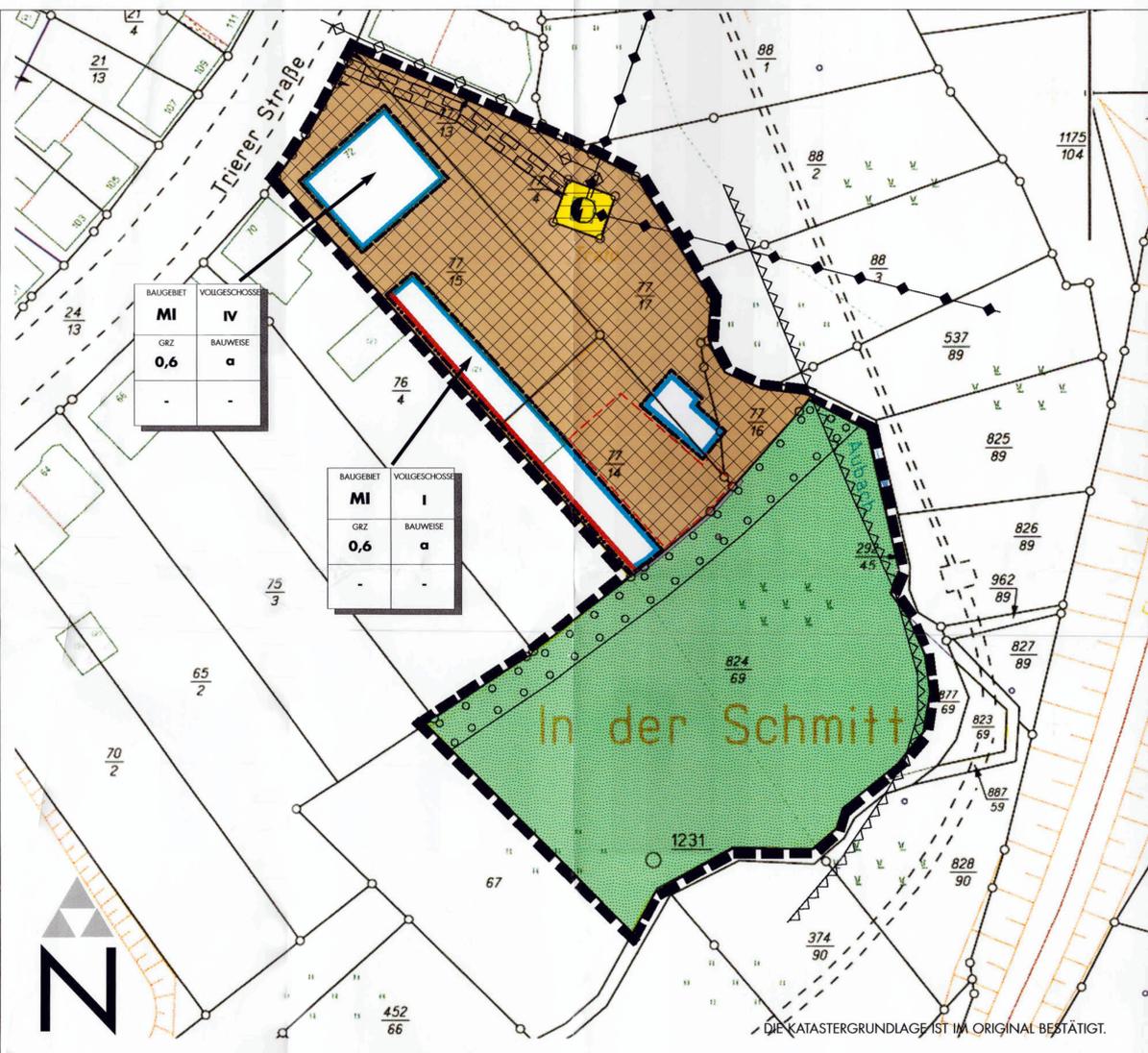


TEIL A: PLANZEICHNUNG



- 6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan, An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Ein- und Ausfahrtbereich zulässig.
- 7. FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB
siehe Plan, hier: Trafostation der energis GmbH
- 8. FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
siehe Plan, hier: 20kV-Freileitung der energis GmbH 20kV-Erdkabel der energis GmbH
- 9. PRIVATE GRÜNLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
siehe Plan, Die Mähwiesennutzung auf der privaten Grünfläche ist beizubehalten. Bestehende Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten.
Die vorhandene Stützmauer am nördlichen Rand der privaten Grünfläche ist zulässig.
Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu erfolgen.
- 10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
siehe Plan Zwischen festgesetztem Einfahrtbereich und der Fläche für Versorgungsanlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der energis GmbH festgesetzt.
- 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
siehe Plan Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen sind standortgerechte, einheimische Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.
Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:
Pflanzliste "Gehölze":
Feldahorn, Spitzahorn, Schlehe, Sommerlinde, Pfaffenhütchen, Traubeneiche, Eberesche, Hängebirke, Hasel, Gem. Schneeball, Bergahorn, Eingr. Weißdorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Liguster, Walnuss, Hainbuche, Sal-Weide, Wolliger Schneeball.
Festgesetzte Pflanzqualitäten
Hochstämme/Bäume: 2xv, StU 10 - 12 cm
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm
Erfolgreich angepflanzte Gehölze unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

- Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506).
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2).
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331).
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990).
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2).
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1545 - Fünftes Gesetz zur Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 31.03.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 21, S. 982).
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhaben-Träger, die Fa. Josef Fritsch - Bedachungsgeschäft, hat mit Schreiben vom 17.09.2002 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 03.06.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Beschluss wurde am 11.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat am 03.06.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 18.02.2004 bis zum 03.03.2004 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 11.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 17.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 15.03.2004 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

SCHUTZABSTAND ZUM AUBACH
GEM. § 56 SAARLÄNDISCHES WASSERGESETZ
Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Für die Anwendung wassergefährdender Stoffe sind Anwendungsbeschränkungen einzuhalten. Die Schutzfläche nach Saarländischem Wassergesetz wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

HINWEISE

SCHUTZ VON VERSORGENSLEITUNGEN
Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der energis GmbH ist vor Inangriffnahme jeglicher Arbeiten mit der zuständigen ServiceStelle Köllerbach Kontakt aufzunehmen, um Schutzabstände abzuklären und notwendige Einweisungstermine rechtzeitig abstimmen zu können.

MUNITIONSGEFAHREN
Nach Angaben des Ministeriums für Inneres und Sport sind im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

HINWEIS DES STAATLICHEN KONSERVATOR-AMTES
Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 und 17 SdschG bei Bodenfunden ausdrücklich hingewiesen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.V.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVP) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I S. 1914),
- Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baunutzungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18, S. 822),
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNCG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes des 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
1.1. Baugebiet
gem. § 6 BauNVO Mischgebiet - MI siehe Plan
1.1.1 zulässig sind
Innerhalb des Planungsgebietes ist analog dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO der vorhandene Dachdeckereibetrieb, bestehend aus:
1. den vorhandenen Dachdeckereibetrieben mit Büro, Lager-, Wasch- und Aufenthaltsräumen (Sozialräume),
2. der bestehenden Klempnerwerkstatt,
3. den vorhandenen Garagen,
4. dem vorhandenen Ausstellungspavillon,
5. den bestehenden offenen und überdachten Lagerflächen,
6. dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus des Betriebsinhabers,
7. den bestehenden Zu- und Umfahrten sowie Nebenanlagen.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
2.1 Zahl der Vollgeschosse
siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem LBO
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO siehe Plan
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,6 festgesetzt.
- 3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
gemäß § 22 BauNVO siehe Plan - hier: abweichende Bauweise
Als Bauweise wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung zur Parzelle 76/4 ist zulässig. Die Gebäudehöhe der dort befindlichen baulichen Anlagen beträgt mehr als 50 m.
- 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
gemäß § 23 BauNVO
Die Standorte der baulichen Anlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten Standorten zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind alle vorhandenen Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung des Dachdeckereibetriebes notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradstellplätze, zulässig. Durch die Festsetzung der Baulinie wird die Abstandsflächenregelung nach § 6 der LBO außer Kraft gesetzt.
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
siehe Plan, in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO
Die vorhandenen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Stellplätze zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- MI**
MISCHGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GRZ 0,6**
GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- I**
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- a**
BAULINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 2 BAUNVO)
- a**
BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- a**
ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
HIER: LAGERFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- EINFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
HIER: TRAFOSTATION DER ENERGIS GMBH
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
HIER: VORHANDENE STÜTZMAUER
(§ 9 ABS. 1 NR. 26 UND ABS. 6 BAUGB)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BEDACHUNGSGESCHÄFT FRITSCH" IM ORTSTEIL HEUSWEILER DER GEMEINDE HEUSWEILER

LAGE PLANGEBIET

BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. JOSEF FRITSCH GMBH-BEDACHUNGSGESCHÄFT, IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE HEUSWEILER

AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEODR. MATTHIAS ALTHERR
DIPL.-GEODR. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:
GISELA SCHWIND
UTE SCHWINDUNG

▲ JUNI 2004 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original
Verkl. DIN A 3 ohne Maszstab

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061-100, FAX: 06825 - 4061-110