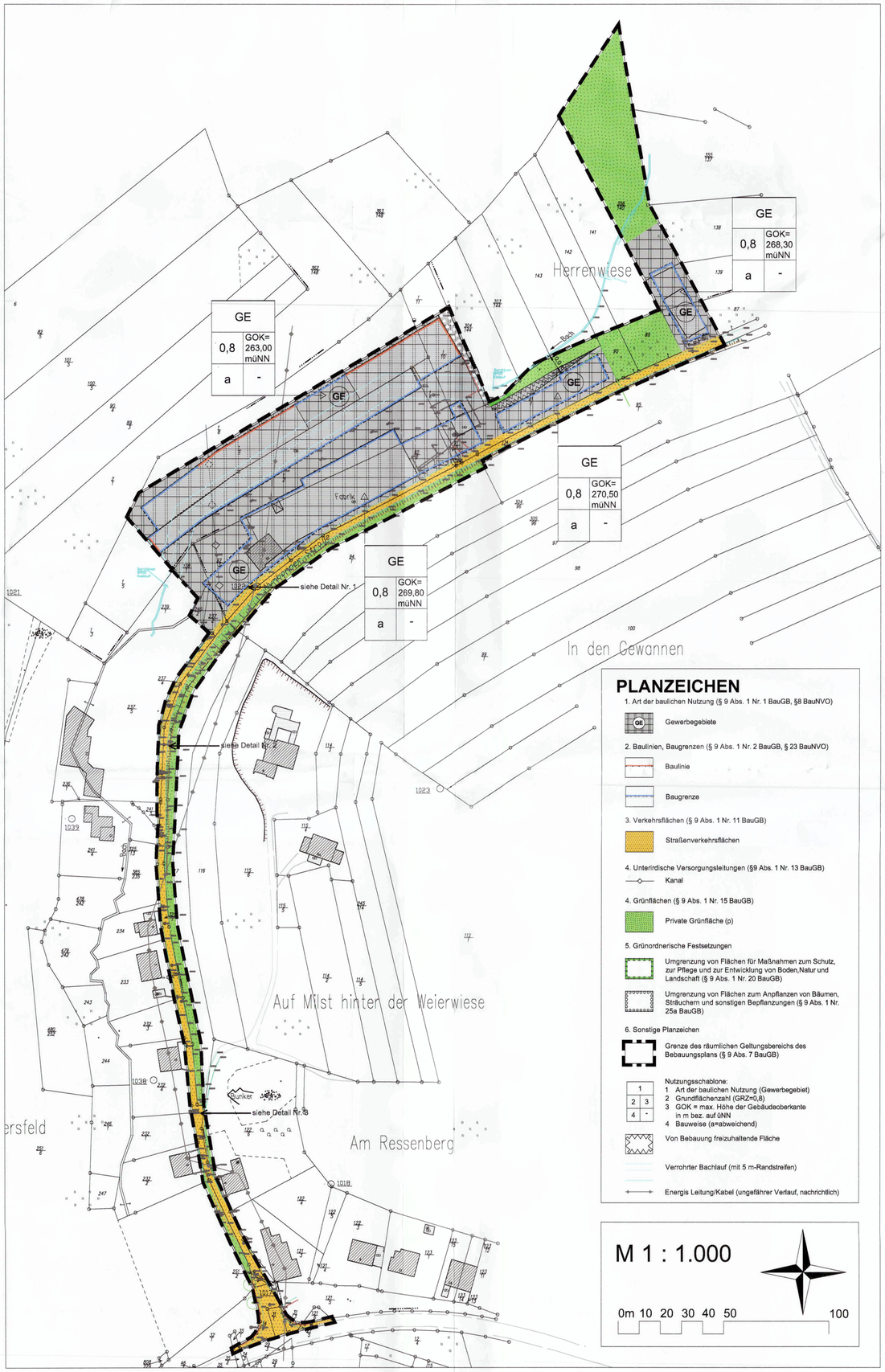
GEMEINDE HEUSWEILER

BEBAUUNGSPLAN HANDWERKERPARK



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

2. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

4. Unterirdische Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Kanal

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (p)

5. Grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone:
1 Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)
2 Grundflächenzahl (GRZ=0,8)
3 GOK = max. Höhe der Gebäudeoberkante in m bez. auf üNN
4 Bauweise (a=abweichend)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Verrohrter Bachlauf (mit 5 m-Randstreifen)

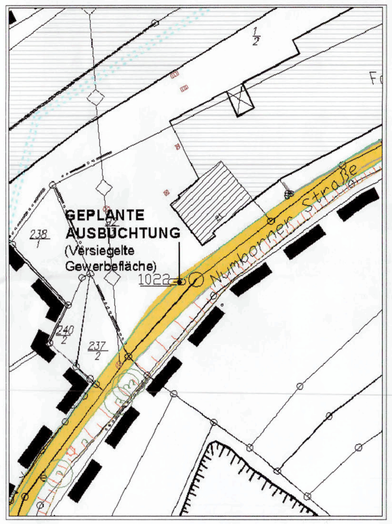
Energis Leitung/Kabel (ungefährer Verlauf, nachrichtlich)

M 1 : 1.000

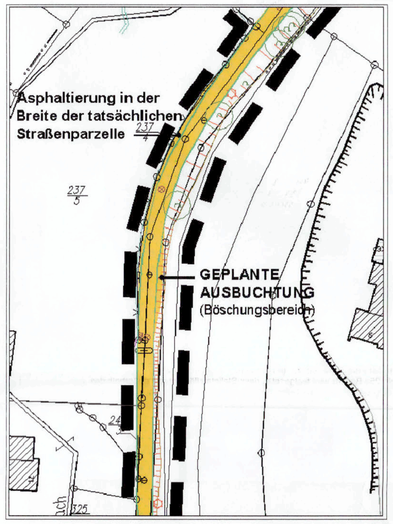
0m 10 20 30 40 50 100

DETAILS BUCHTEN

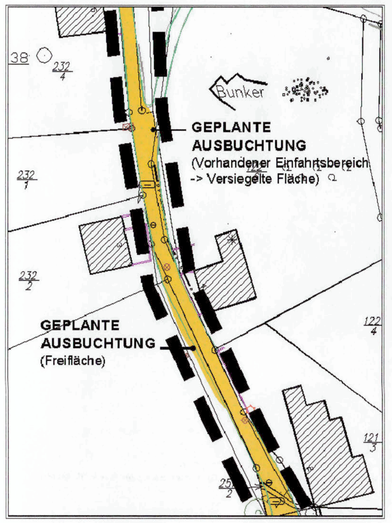
Detail Nr. 1 unmaßstäbliche Darstellung



Detail Nr. 2 unmaßstäbliche Darstellung



Detail Nr. 3 unmaßstäbliche Darstellung



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1Gewerbegebiet
Im Bebauungsplan wird gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme solcher Gewerbebetriebe, die ein erhebliches Maß an Ziel- und Quellverkehr, insbesondere Schwerlastverkehr induzieren, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Als **unzulässig** werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten.

Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten, sind zulässig.

Gewerbebetriebe mit hoher Brandlast (z.B. Holzverarbeitung, Chemiebetriebe, Lackiererei, u.ä.) sind unzulässig .

Innerhalb der Baugebiete sind die zur gebietsinternen Erschließung erforderlichen Straßen, Wege und Stellplätze zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1Grundflächenzahl GRZ
GRZ = 0,8

2.2Maximale Höhe der baulichen Anlagen
Siehe Plan. Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m bezogen auf üNN.

3. Bauweise
Siehe Plan. Für die Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass die Gebäudelänge 50,0 m überschreiten darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von < 50 m ist ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig sind.

6. Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen
hier Hauptabwasserleitung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; siehe Plan.

8. Öffentliche Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private Grünflächen der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Für das nördliche Baufenster gilt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser zu sammeln ist und dem Numborner Bach zugeleitet werden soll, sofern nicht wirtschaftliche oder technische Gründe entgegenstehen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
Für die Maßnahmenfläche im Norden des Geltungsbereiches wird festgesetzt, dass entlang des Numborner Baches bei Erhaltung der standorttypischen Ufergehölze und Hochstauden ein naturnaher Gehölzsaum gepflegt und entwickelt werden soll.

10. Immissionsschutzmaßnahmen
In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaUGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) kein betrieblicher Fahrverkehr mit Lkws und kein Ladebetrieb stattfinden darf. Ausnahmsweise kann dies zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose nach §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebene Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA-Gebiet während der benachbarten Wohnbebauung in den Ortsteilen Berschweiler bzw. Numborn eingehalten wird.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen, die außerhalb des Bestandes neu angelegt werden, mit mindestens 1 Baum je 5 Stellplätzen zu bepflanzen sind.
Bei der Pflanzenauswahl ist die nebenstehende Pflanzliste zugrunde zu legen.
Die nicht baulich genutzten Flächen des Baugebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Der Anteil an Ziergehölzen darf 15% nicht übersteigen.

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass gemäß § 56 Abs. 4 Nr. 1a) SWG ein Bereich von mindestens 5 m beiderseits der Uferlinie (hier: verrohrter Bachlauf) von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

III. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

IV. Hinweise
Die ehemalige Leistenfabrik ist als KV-Fläche mit der Nr.: 3010694C im Kataster des Stadtverbandes eingetragen , wobei jedoch konkrete Angaben über Bodenverun-reinigungen nicht vorliegen.
Kontaminationen sind nicht wahrscheinlich, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 11 SDschG vom 19. Mai 2004 wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

LANDESGESETZE
- **Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland)** Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts. vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498)
- **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 364, ber. S. 482), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2004 (Amtsbl. S. 1550)
- **Saarländisches Straßengesetz (SaarlStrG)** vom 1712.1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsbl. S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2003 (Amtsbl. S. 2874)
- Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts **(Art. 1. Saarländisches Demkmalschutzgesetz - SDSchG)** vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498)
- der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 22.06.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsbl. 2004 S. 594)
- **Saarländisches Wassergesetz (SWG),** neugefasst durch Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994)

BUNDESGESETZE
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl I S. 2414)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)** zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Bek. v. 26.09.2002 (BGBl I S. 3830); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 22.12.2004 (BGBl I, S. 3704)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bek. v. 05.09.2001 (BGBl I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bek. v. 19.08.2002 (BGBl I S. 3245), geändert durch Art. 6 G v. 06.01.2004 (BGBl I S. 2, 15)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 14.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Handwerkerpark" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung wurde in der Zeit von 13.07.2005 - 12.08.2005 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.06.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2005 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am 26.06.2006 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 20.10.2005 bis einschließlich 21.11.2005 öffentlich ausgelegen (§ 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 und dass eine/keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, am 12.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Heusweiler am 26.06.2006 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2.3. AUG. 2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 26.06.2006 den Bebauungsplan "Handwerkerpark" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

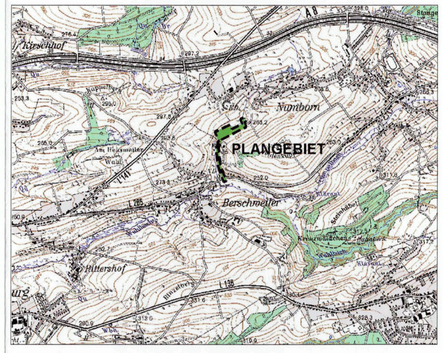
Heusweiler, den 01. AUG. 2008 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 13. AUG. 2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Handwerkerpark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Heusweiler, den 15. SEP. 2008 Der Bürgermeister

GEMEINDE HEUSWEILER

Bebauungsplan Handwerkerpark



Lage im Raum
Ohne Maßstab

Stand:
SATZUNG gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet
für die Gemeinde Heusweiler

Ausfertigung September 2008

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stefan Lutz
66333 VÖLKLINGEN
Telefon: 06898 / 30070
Fax: 06898 / 37670
email: info@agsta.de