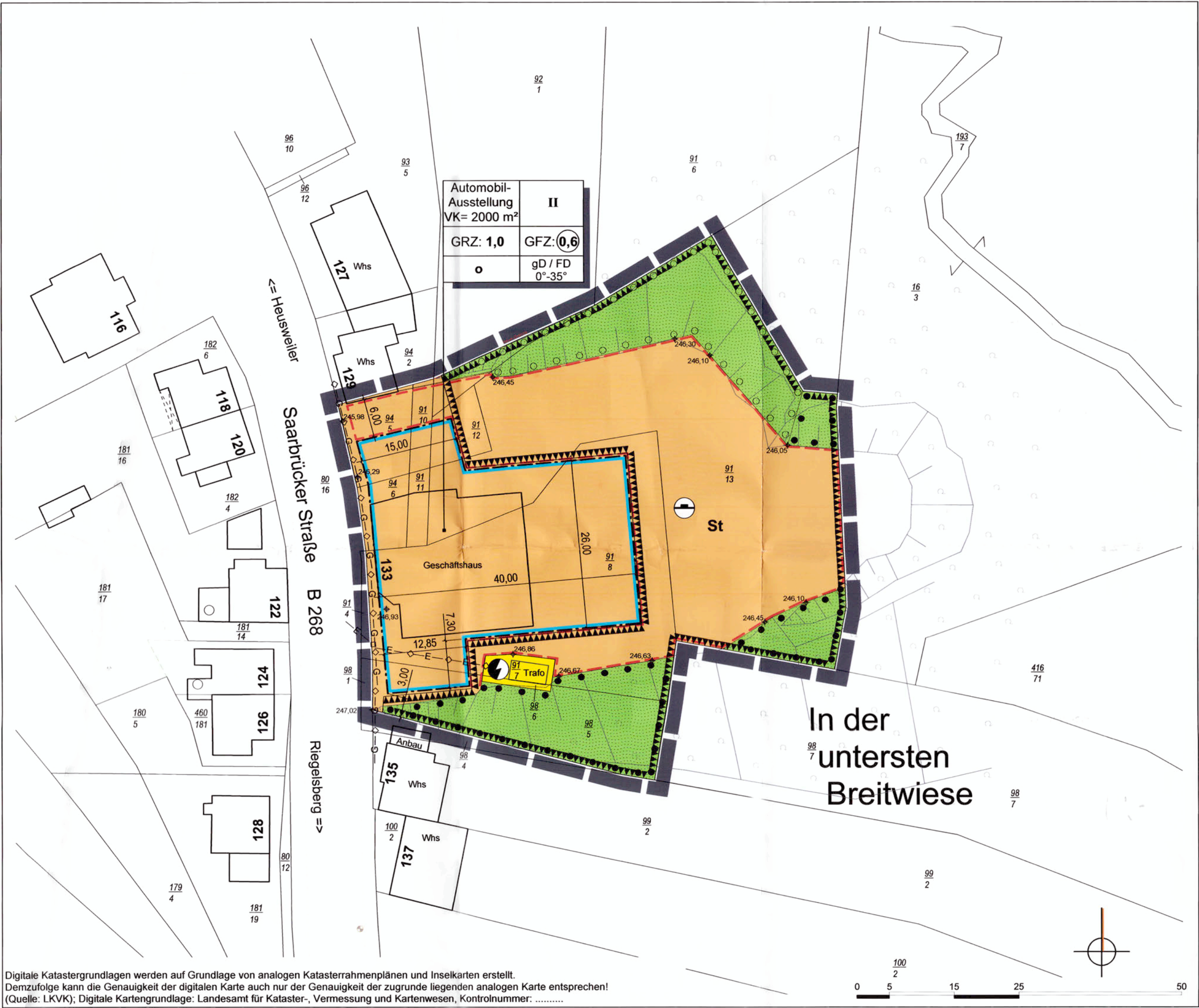




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

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

VK
Anlagen zur Automobil-Ausstellung
Verkaufsfläche, als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ: 0,6
GRZ: 1,0
II
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Baugrenze

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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 sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Bestehendes 10-kV-Kabel
Bestehende Gasleitung
Stellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
geneigtes Dach / Flachdach
Zulässige Dachneigung
Höhenangaben bestehendes Gelände

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Anlagen zur Automobilverkaufsausstellung.

- Automobilausstellungsgebäude und offene Automobilaustellflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2000 m².
- Automobilersatzteillager.
- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen einschließlich Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung.

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

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

GRZ: 1,0 als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl
(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

GFZ: 0,6 als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 20 BauNVO)

II, als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 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. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt eine offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäude und Gebäudegruppen dürfen eine Länge von 50,0 m nicht überschreiten.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Flächen sind Automobilaustellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen bis zu einer Geländehöhe von maximal 247 m ü. NN zulässig.

Innerhalb der Böschungsfächen, auf denen entweder die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten werden sollen oder auf denen ergänzende Bäume und Sträucher angepflanzt werden sollen, sind über den derzeitigen Bestand (Stand Satzungsbeschluss) hinausgehende weitere Aufschüttungen unzulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die übrige Vegetation dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen gekennzeichneten Böschungsfächen sind mit Oberboden anzudecken und zur Entwicklung naturnaher Feldgehölze und Gebüsch dicht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Böschungsbepflanzungen sind durch geeignete Vegetationsschutzmaßnahmen gegen Erosion zu sichern.

An die Pflanzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards gestellt:
Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 12-14 cm, Strauchpflanzungen: Sträucher: 2xv, ab 60 cm, Heister: 3xv, ab 150 cm.

Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer, standortgerechter Gehölze dar:

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher:
Cornus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggrüfliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

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

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

Örtlichen Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBOSaarland)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Baugebiet sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 35° zulässig.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

3. Ordnungswidrigkeiten
(§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

Hinweise

Bodendenkmäler

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

Munitionsgefahren

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Die frühzeitige Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird empfohlen.

Erhaltung Grenzabstände

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

Baumstandorte / Unterirdische Versorgungsanlagen

Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

Stützmauer

Die entlang der Grenze zu den Flurstücken 94/2 und 92/1 aufstehende Stützmauer (Länge ca. 15 m) hat keine Abstandsfläche.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 9 Verwaltungsstrukturreform vom 21. 11. 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11.02.09 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 728), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. 10.08 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.07 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gebrauchtwagenausstellung Saarbrücker Straße“ im Ortsteil Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 21.07.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gebrauchtwagenausstellung Saarbrücker Straße“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gebrauchtwagenausstellung Saarbrücker Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den 26.11.2010



Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2010 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Bekanntmachung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 29.07.2010 bis einschließlich zum 30.08.2010 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, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 21.07.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 01.02.2010

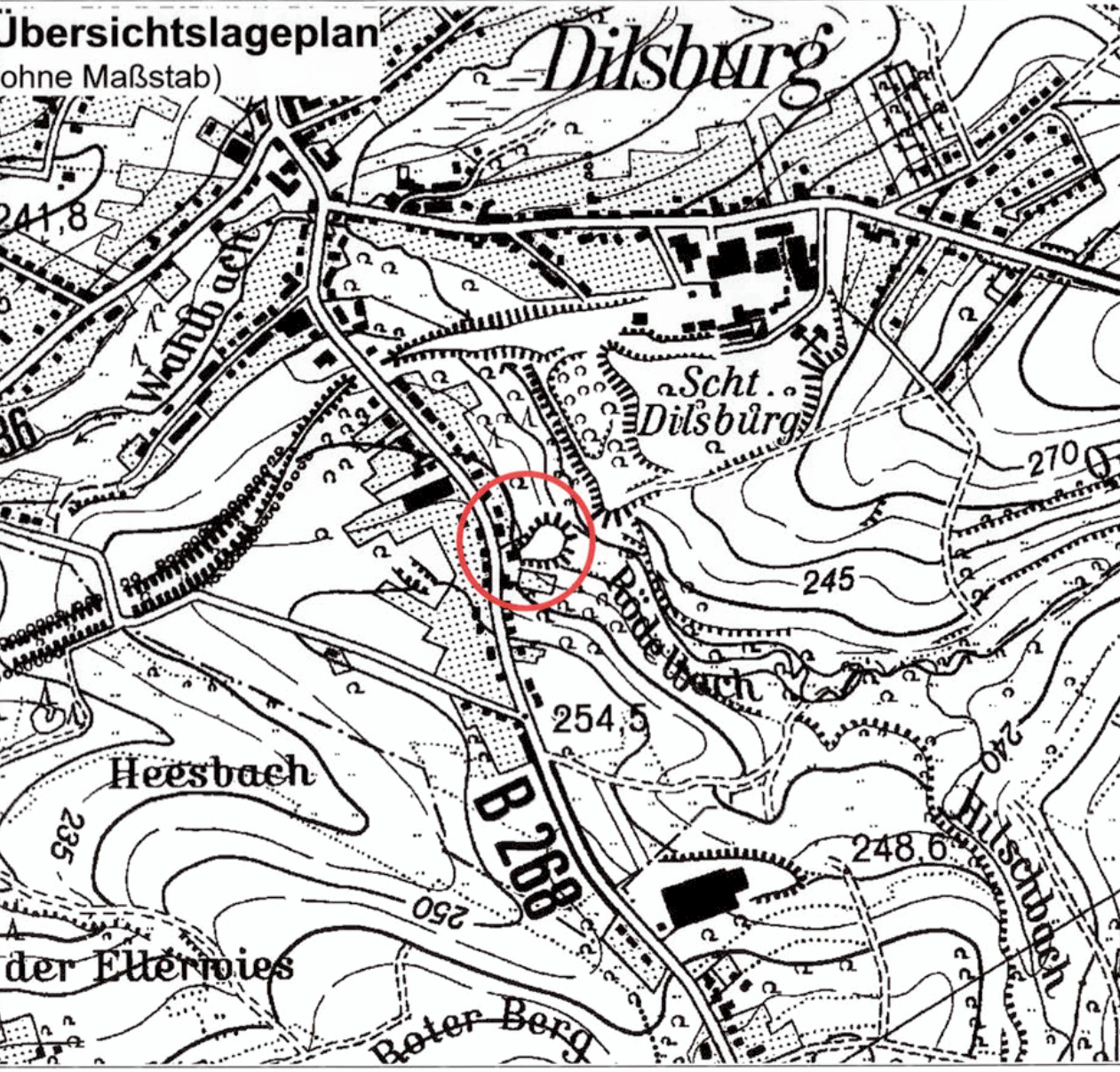


Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2010 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	HEU-BP-BO-JAHR	775 x 840 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	26.10.2010	Dipl.-Ing. M. Zimmer Dipl.-Geogr. M. Siersdorfer

Gemeinde Heusweiler
- Gemeindebezirk Heusweiler -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gebrauchtwagenausstellung Saarbrücker Straße"