

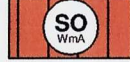
Teil A - Planzeichnung



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

Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



sonstiges Sondergebiet  
"Wohnen in mobilen Anlagen"

Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

<b>OK</b>	Bauhöhe Oberkante, maximal
<b>Z</b>	maximale Anzahl der Geschosse
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>0,3</b>	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



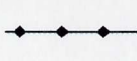
Straßenverkehrsflächen und Anschluss  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Einfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Bestehende Stromleitung

Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

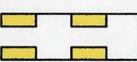


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



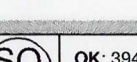
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



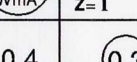
Bestehender Stahlrohrmast



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



Nutzungsschablone



Nutzungsschablone

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1967 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzgesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- 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 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von Immissionsschutzverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- 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 Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 18. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturreformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)
- 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. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- 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)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 369), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).

Teil B - Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und BauNVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 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) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:  
**Sonstiges Sondergebiet: „Wohnen in mobilen Anlagen“**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von mobilen Wohnanlagen für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf.  
Zulässig sind:

- Mobilheime und Wohnwagen, die zu einer dauerhaften Wohnnutzung bestimmt sind
- Mobile Sanitäranlagen und Sanitärcontainer
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze und Carports

Nicht zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

1.2 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:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO):  
**GRZ= 0,4**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht zulässig ist.

- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO):  
**GFZ= 0,3**  
- Maximale Zahl der Geschosse (§§ 16, 20 BauNVO):  
**Z= 1**  
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):  
**OK: 394,5 mÜNN**

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Teilen der baulichen Anlagen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Carports und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Sondergebiet ist in dem in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

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

Entsprechend der Planzeichnung werden Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt.  
Innerhalb der Grünflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Sondergebiet ist die Anlage eines Fußweges bis zu einer Breite von maximal 1,2 m zulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen BNetreiber der Stromleitungen zu belasten.

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

Alle Zufahrten, Fahrwege, Stellplatzflächen und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche sind in wasserdurchlässiger Weise anzulegen. Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung zu bringen.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Einzelbäume sowie die bestehende Bepflanzung innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölze innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen sind auf eine Wuchshöhe von maximal 5 m zu begrenzen.

1.10 Räumlicher Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland)

2.1 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.

2.2 Einfriedungen  
(§ 85 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig

2.3 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 87 LBO)

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

Hinweise

Stromleitungen

Die DIN VDE 0210 bzw. EN 50423-1 (insbesondere Baulinienbeschränkung), die DIN VDE 0105, Teil 100 sowie das Merkblatt „Bagger und Krane Elektrische Freileitungen der Berufsgenossenschaft sind zu beachten. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung sind die Bauantragsunterlagen der energis GmbH zur Zustimmung vorzulegen.  
Jegliche Bauvorhaben, aber auch Veränderungen des bestehenden Geländeeveaus innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind der VSE AG im Vorfeld bezüglich einer Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Standortes des Stahlgittermastes Nr. 6, der darüber hinaus im Hinblick auf die Durchführung von Wartungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben muss.  
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 220-/380-kV-Hochspannungsleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer /Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Denkmalschutz

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.

Fundmunition

Im Plangebiet ist nicht mit Fundmunition zu rechnen. Da das Vorhandensein von Kampfmittel allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind die Bauarbeiten mit der nötigen Vorsicht durchzuführen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes „Wahlschied“ sowie großflächig über tagenahem Abbau und über wilden tagenahen Kohlengrabbereien.  
Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben sind der Deutschen Steinkohle AG zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nordfeld“ im Gemeindebezirk Kutzhof beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 07.11.2007 durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom 15.11.2007 bis einschließlich 30.11.2007 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 05.06.08 bis einschließlich 02.07.08 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 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 24.05.08 durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.08 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 24.05.08 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Bebauungsplan „Am Nordfeld“ wurde in der Sitzung am 24.05.08 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Am Nordfeld“ wird hiermit ausfertigt.

Heusweiler, den 15.09.08

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 24.05.08 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 29.09.08

