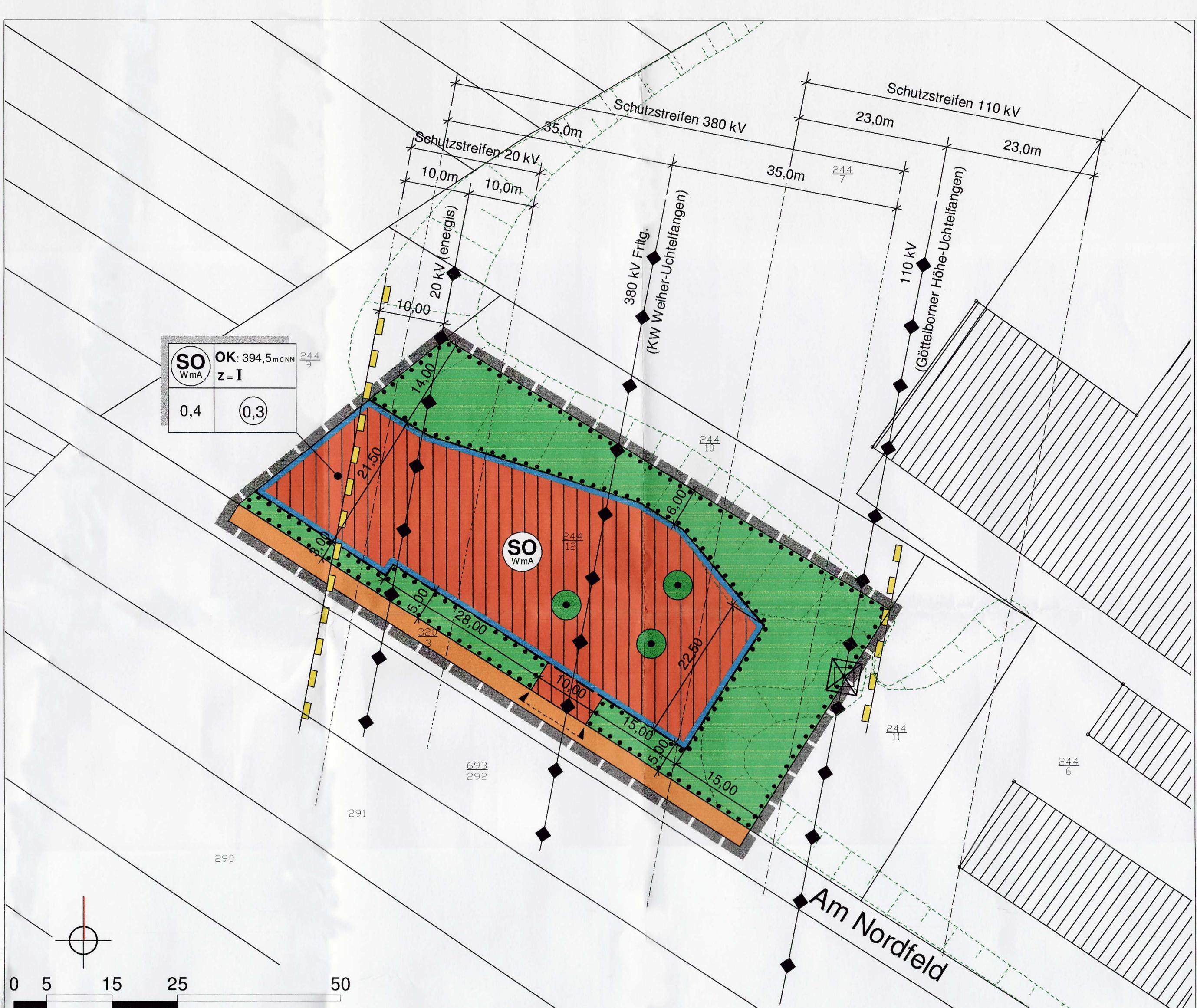




Teil A - Planzeichnung



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 Sanitärcarriager
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze und Carports

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch 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 m NN

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 Abstandgrün 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 Betreiber von 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 Zuflüsse, Fahrwege, Stellplatzflächen und Fußwege innerhalb des Sondergebietes 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

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

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

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

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlaubten örtlichen Bauvorschriften zuwidertretet. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

2.3 Ordnungswidrigkeiten
(§ 87 LBO)

Hinweise

Stromleitungen
Die DIN VDE 0210 bzw. EN 50423-1 (insbesondere Bauhöhenbeschränkung), die DIN VDE 0210 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 Geländelevens innerhalb des Leitungsabschnittsstreifens der 10-kV-Freileitung sind der VSE AG vorliegen zu bezeichnen einer Stellungnahme zu unterliegen. Dies gilt insbesondere für den Standort 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 abschließende Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Denkmalschutz
Die Anzeigepflicht und das befeiste Veränderungsverbot bei Bodenfundern gem. § 12 des Gesetzes N. 1554 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes, 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 Kampfmitteln allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind die Bauarbeiten mit der nötigen Vorsicht durchzuführen.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes „Wahlcheid“ sowie großflächig über tagesnahem Abbau und über wilden tagesnahen Kohengräben. Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben sind der Deutschen Steinzeche 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 nach § 10 BauNVO beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 07.11.2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich 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 berührt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2007 zur 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 05.09.07 bis einschließlich 02.10.07 während der Dienststunden öffentlich auszulegen (§ 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 unzulässig sind, veröffentlicht. Der Dienststundenzeitraum nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, sofern mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 02.10.07 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler örtlich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.07 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

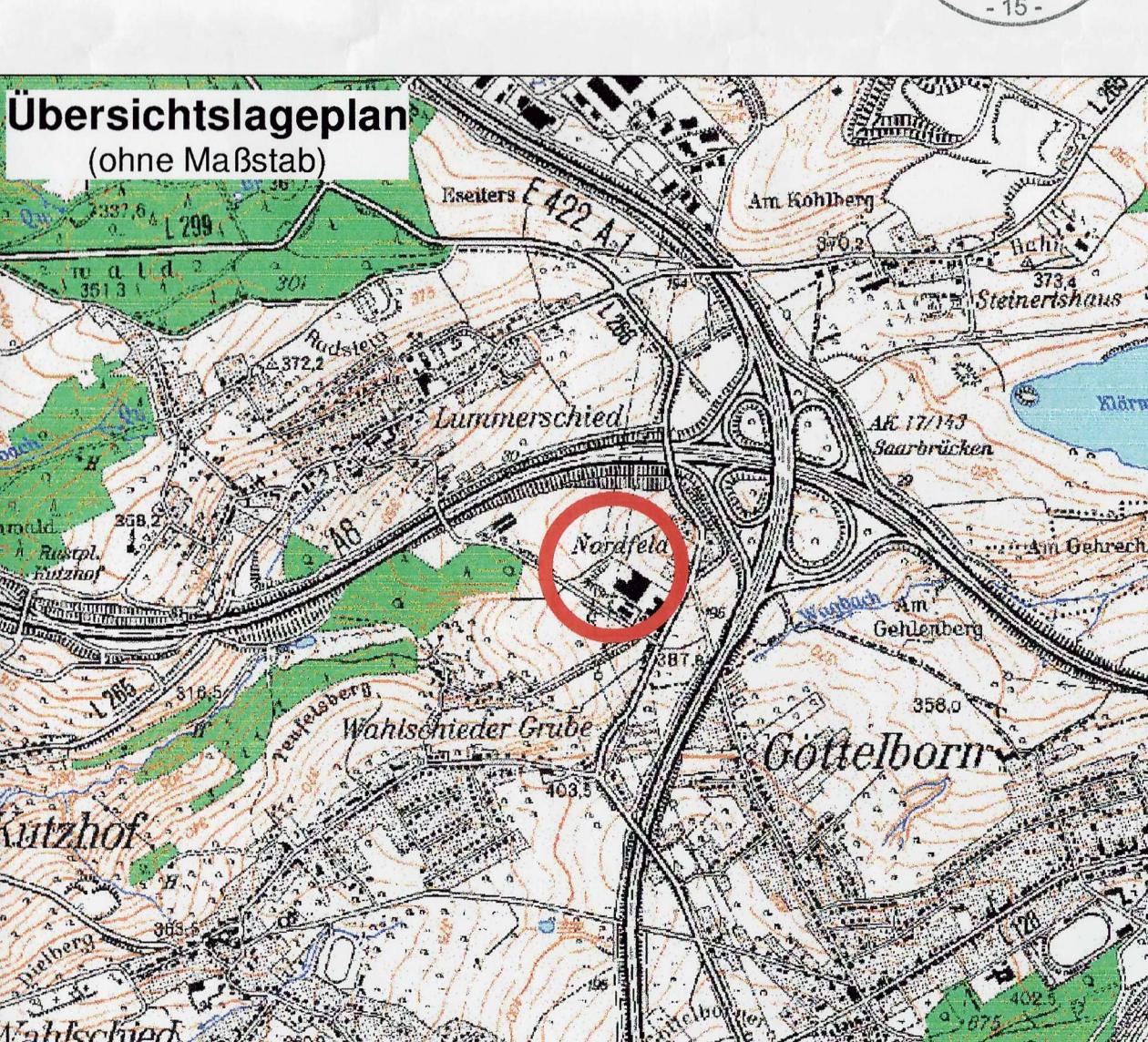
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 die Neuerordnung des Bebauungsplans nach § 10 BauNVO beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 07.11.2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler örtlich bekannt gemacht.

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans „Am Nordfeld“ wird hiermit ausgefertigt.

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 jedem eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 26.10.07 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 15.09.2007
Der Bürgermeister

Heusweiler, den 21.10.2007
Der Bürgermeister



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung HEU-BP-NORD	Planformat 775 X 825 mm
Verfahrensstand Satzung	Datum 28.07.2008	Bearbeitung Dipl.-Ing. Matthias Zimmer

Gemeinde Heusweiler / Gemeindebezirk Kutzhof

Bebauungsplan "Am Nordfeld"