

## SATZUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

Für den Bebauungsplan "Ortszentrum Wahlschied"

im Ortsteil Wahlschied der Gemeinde Heusweiler

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magisches Verbotsgesetz (BGBl. I, S. 3489), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 03. Juni 1996 Nr. 23 Seite 477).

## A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (I) BAUGESETZBUCH UND § 12 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nummern 4 und 5 nicht zulässig.

## Dorfgebiet (MD)

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nummern 4 und 5 nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

Zusätzlich wird für die Höhe der baulichen Anlagen die max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m.

Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeerfläche, nicht überschreiten.

## 3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Abwasser.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Die öffentlichen Grundflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage der Gemeinde Heusweiler" und im Bereich des Dorfplatzes sind abgestuft mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gegliedert mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Schutzrinnefläche ist gegliedert mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

## 6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (I) Nr. 2 b BauGB)

Die vorhandenen Bäume im Dorfplatzbereich und an der ev. Kirche sind bei den Ausbaumaßnahmen zu erhalten.

Die vorhandene Hecke in Verlängerung der Straße „Im Langgarten“ ist zu erhalten, zu pflegen und entsprechend der Pflanzliste 3 zu ergänzen.

Die gekennzeichneten Flächen oberhalb der kath. Kirche sind zu erhalten und zu pflegen und bei Bedarf durch Hochstämme von regionaltypischen Obstbäumen gen. Pflanzliste 2 zu ergänzen.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## 7. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Alle grundrechtlichen Festsetzungen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden insgesamt den überbaubaren Grundstücksflächen zugerechnet.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 83 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG LBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BauGB)

## 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 83 (I) Nr. 1 LBO)

**1.1 Dachneigung/Dachgestaltung**  
Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°.  
Bei untergeordneten Bauten und Garagen sind Pultdächer und Flachdächer ausnahmsweise zulässig.  
Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

**1.2 Dachaufbauten in Form von Dachgauben** sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab unterstem Dachanschnitt, zulässig.  
Dachflächenfenster, Dachgauben sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 30 % der dachgehörigen Dachflächenbreite nicht überschreiten. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Außenwand anzuordnen.

**1.3 Für die Eindeckung der geneigten Dächer** sind rot- bis brauntonige Dachsteine zu verwenden.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 83 (I) Nr. 2 LBO)**  
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.  
Über die unter Punkt A 5 festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist je 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Hochstamm) anzupflanzen.  
Je angelegene 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.  
Abfahrten und Rampen zu Garagen in Untergeschossen dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

**3. Einfriedigungen**  
Im Dorfgebiet: Allgemeines Wohngebiet sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefront lebende Einfriedigungen als freistehende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.  
Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Gitter) sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, wenn sie innerhalb oder auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

## C. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BAUGESETZBUCH)

Die Grenzen sind in der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.

## D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 09. April 1992 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03. Juni 1993 durch Veröffentlichung im Kollektalen Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß durch Bekanntmachung vom 16. Mai 1994 auf die Offenlegung der Planungsabsicht (vom 24. Mai 1994 bis einschl. 10. Juni 1994) hingewiesen wurde.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 29. April 1994 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01. Juli 1996 bis einschließlich 01. August 1996 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20. Juni 1996 im Kollektalen Anzeiger mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17. Juni 1996 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat geprüft worden und den Betroffenen mitgeteilt worden.

8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 19. Dezember 1996 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Heusweiler, den 22. Januar 1997

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr nach § 11 BauGB am 22. Januar 1997 angezeigt worden.

10. Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr hat mit Verfügung vom 09.04.1997 mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen wird.

Saarbrücken, den 09.04.1997  
Hr. Dr. C. J. - 5123/97  
Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr

11. Der Bebauungsplan ist am 28.04.1997 vom Bürgermeister (J. Ziemetz) als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 28.04.1997 durch Veröffentlichung im Kollektalen Anzeiger mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Heusweiler, den 28.04.1997

Bürgermeister (J. Ziemetz)

## Pflanzliste

## Pflanzliste 1 für Einzelbaum, Baumreihen und -gruppen

## Bäume 1. Ordnung (über 20 cm Höhe)

## Bäume 2. Ordnung (unter 20 cm Höhe)

## Pflanzliste 2 für Gehölzstreifen und Feldgehölze

## Bäume 1. und 2. Ordnung

## Pflanzliste 3 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 4 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 5 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 6 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 7 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 8 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 9 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 10 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 11 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 12 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 13 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 14 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 15 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 16 für Hecken

## Sträucher

## Pflanzliste 17 für Hecken

## Sträucher

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

• das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885; 1142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

• das Gesetz zur Errichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

• die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Errichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

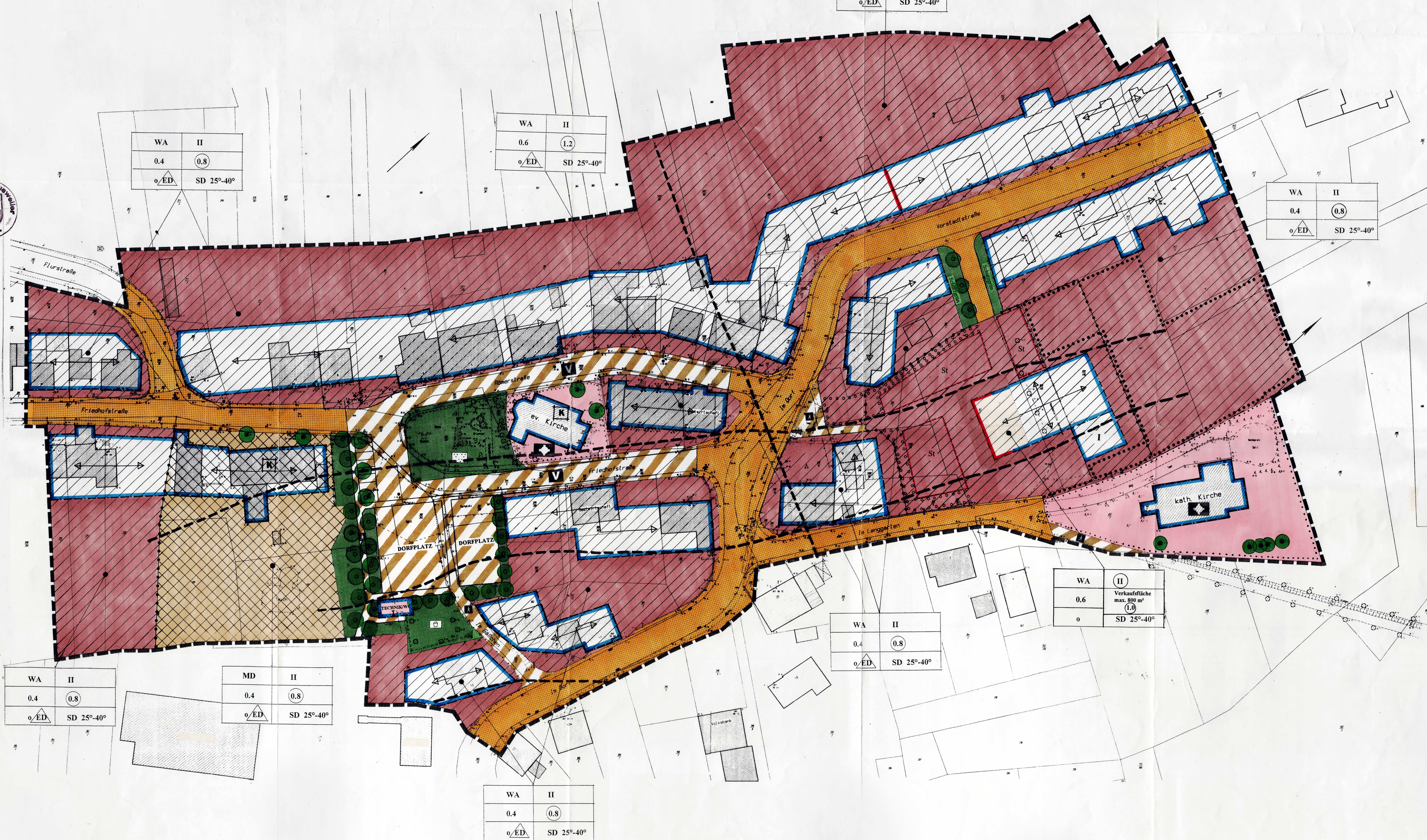
• die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

• die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477)

• der § 12 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (KStVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)

• das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I, Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346)

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN  
gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

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

WA = Allgemeines Wohngebiet  
MD = Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Grundflächenzahl  
0,4  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
1  
Zahl der Vollgeschosse zweigeteilt

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

offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Ausbau

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage der Gemeinde Heusweiler

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlage (unbewegliche Kulturland) die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Abgrenzung unternehmender Nutzung: § 9 Abs. 7 BauGB, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Darstellungen

Parzellenlinie

230/3 Parzellenzeichnung

SD Satelliten

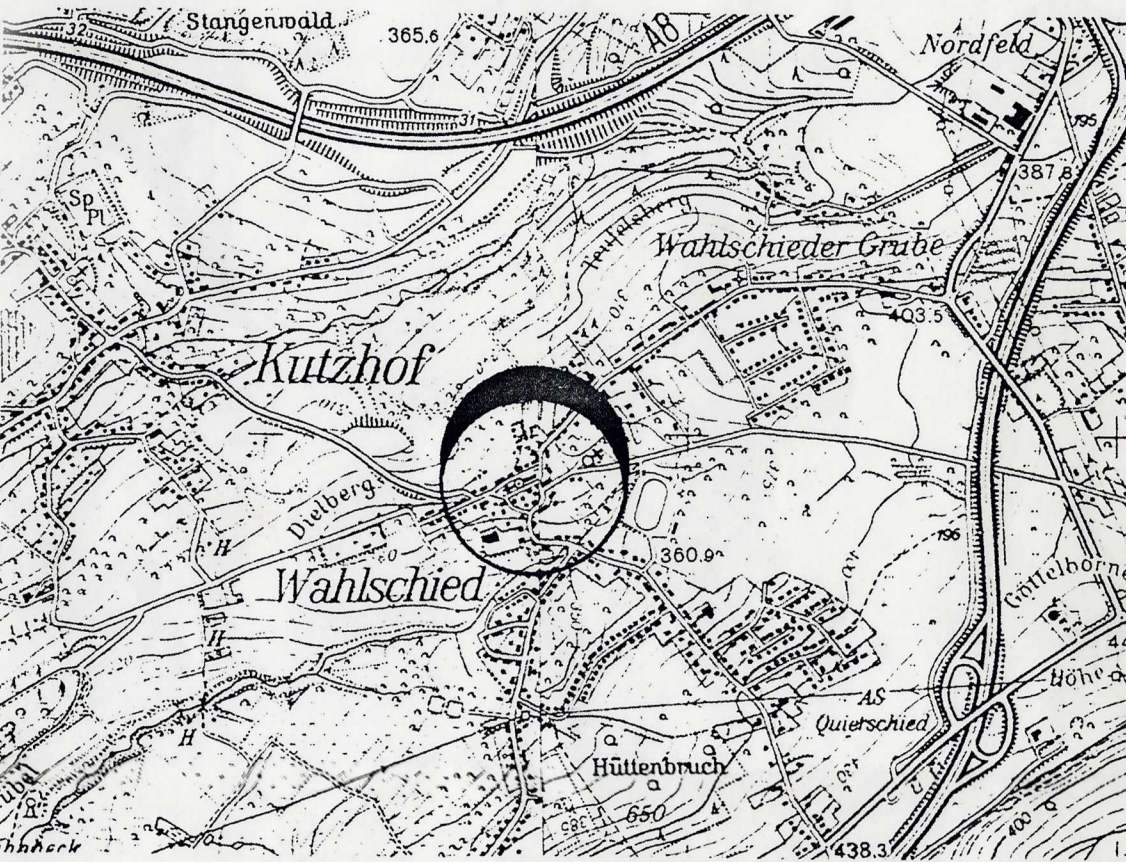
25° - 40° mögliche Dachneigung

Hauptfahrdichtung

Verlauf von Sättigungsstellen

GEMEINDE HEUSWEILER  
ORTSTEIL WAHLSCHIEDBEBAUUNGSPLAN  
„ORTSZENTRUM WAHLSCHIED“

M 1 : 500



Aufgestellt:

Bearbeitet:

Planungsstand

Datum

Datum

Datum

Vorwurf

Entwurf

Satzung

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH