

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Traufhöhe beträgt im WA 1 max. 7,00 m und im WA 2 max. 5,50 m jeweils Oberkante fertige Straße. Die Firsthöhe beträgt im WA 1 max. 10,50 m und im WA 2 max. 9,00 m, jeweils Oberkante fertige Straße. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten

Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig

II. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a) BauGB)

M 1 Ortsrandgrünzug

Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist eine Ortsrandbegrenzung aus Streuobstwiesen und Heckenzügen zu entwickeln.

Der Baumabstand soll bei 8 - 10 m liegen. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind 3 - 5 m breite Heckenzüge mit Landschaftsgehölzen bzw. Beerensträuchern anzulegen. Die Wiesenflächen sind 2 - 3 mal im Jahr extensiv zu pflegen

M 2 Eingrünung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Bei der Eingrünung des Spielplatzes sind nur ungiftige Sträucher und Stauden zu verwenden.

Es eignen sich Beerensträucher, wie Himbeeren, Johannisbeeren, aber auch Wildsträucher, wie Hasel, Weißdorn und Schlehe. Zur Beschattung innerhalb des Spielplatzes sollte ein großkroniger Baum (z.B. Ahorn, Linde, Hainbuche oder Zierkirsche) gepflanzt werden.

M 3 Flächen für die Abwasserbeseitigung/Rückhaltung

Entwicklung von Sukzessionsflächen/feuchten Wiesenflächen zwischen Wohngebiet und Laubwald. Möglichst naturnahe Gestaltung der Rückhalteanlagen und Grabensysteme. Initiativpflanzung mit Röhricht und Ufergehölzen.

M 4 Waldsaum

In den südlichen Randbereichen mit fehlendem Waldsaum sind neue undurchdringliche, blütenreiche Waldränder/-säume aufzubauen, die für die Fauna neue Lebensräume und Nahrungsstätten bereitstellen. Der Waldsaum sollte mindestens 5 m breit mit Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe, Holunder und Wildrosen angelegt werden.

M 5 Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Heckenzug als Grundstückseingrünung anzulegen.

Dieser Bereich ist als Mulde zur Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasseraus nicht befestigten Flächen auszubilden.

Die Breite des Heckenzuges sollte ca. 2 - 3 m betragen (3-reihige Gehölzpflanzung).

M 6 Gehölzzug entlang der Flächen zur Regenwasserrückhaltung

Der Gehölzzug entlang der Fläche zur Regenwasserrückhaltung ist als ca. 5 m breite, dichte Baumhecke (5-reihige Bepflanzung) aus Landschaftsgehölzen zu entwickeln.

M 7 Begrünungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Bepflanzungen innerhalb der Wohnwege sind großkronige Hochstämme - Artenwahl gemäß Pflanzliste - vorzusehen, die genaue Lage und Ausführung ergibt sich im Zuge der Ausführungsplanung.

M 8 Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen

Stellplätze sind, soweit technisch machbar, wasserundurchlässig zu befestigen. Hierzu sind Schotterrasenflächen breitfligiges Pflaster und Rasengittersteine geeignet. Neue Fußwegeverbindungen sind, soweit technisch möglich, mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 93 Abs. 1 und 2 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 25°

Die Farbe der Dacheindeckung ist in Grau-, Rotbraun – und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.

Eine Begrünung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Die Verwendung von Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden ist zulässig und wird empfohlen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge, als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Hierbei sollen vorwiegend naturlässene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

III. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7. BauGB)

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

IV. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In den Wohnräumen (auf der östlichen und teilweise nördlichen Gebäudeseite der Wohnhäuser), die zur Schießanlage liegen, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß mindestens 35 dB(A)) einzubauen.

Hinweise

Ministerium für Inneres und Sport: Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Oberbergamt: Hinweis auf Hellenhauser Sprung; hier können ungünstige Gründungsverhältnisse angetroffen werden.

Staatliches Konservatoramt: Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfunden.

Liste der gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG und § 9 SNG zulässigen Baum- und Straucharten

BAUMARTEN					
		End-wuchs-Höhe (m)	Einfriedungen (Schnitthecken)	Land-schaftsgehölze, Waldsau-mentwickl ung	sonst. Flächen zum Anpflanzen, Gartenflächen
• geeignet	(Strauch: mind. 2x v., H. 60 - 100 cm) (Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm) (Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm)				
A Alleebäume (mind. 3 x v., StU 14 - 16 cm)					
P Stellplätze (Hochstamm: mind. StU 16 - 18 cm)					
Der Anteil der hier nicht aufgeführten Ziergehölze soll 20 % der Gesamtgehölzzahl nicht überschreiten.					
Acer campestre	Feldahorn	15	•	•	•
Acer platanoides	Spitzahorn	30		•	A/P
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30		•	
Carpinus betulus	Hainbuche	20	•	•	•
Fagus sylvatica	Rotbuche	35		•	A/P
Obstbäume	alte Hochstammsorten	10		•	
Prunus avium	Vogelkirsche	20		•	•
Quercus robur	Stieleiche	35		•	A
Quercus petraea	Traubeneiche	35		•	A
Tilia cordata	Winterlinde	30		•	A/P
Sorbus aucuparia	Eberesche	12			P
STRAUCHARTEN					
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3		•	•
Corylus avellana	Hasel	5	•	•	•
Crataegus laevigata	zweigriffli. Weißdorn	5	•	•	
Prunus spinosa	Schlehe	5			
Obststräucher	ohne Einschränkung	2	•	•	
Rhamnus frangula	Faulbaum	5		•	
Rosa canina	Hundsrose	3	•	•	
Rosa arvensis	Ackerrose	2	•	•	
Salix caprea	Salweide	10		•	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6		•	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4			•

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

* das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)

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

* die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

* die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1130)

* das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102)

* der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)

* das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, zuletzt geändert durch das Gesetzes zur vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)

* das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

* das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)

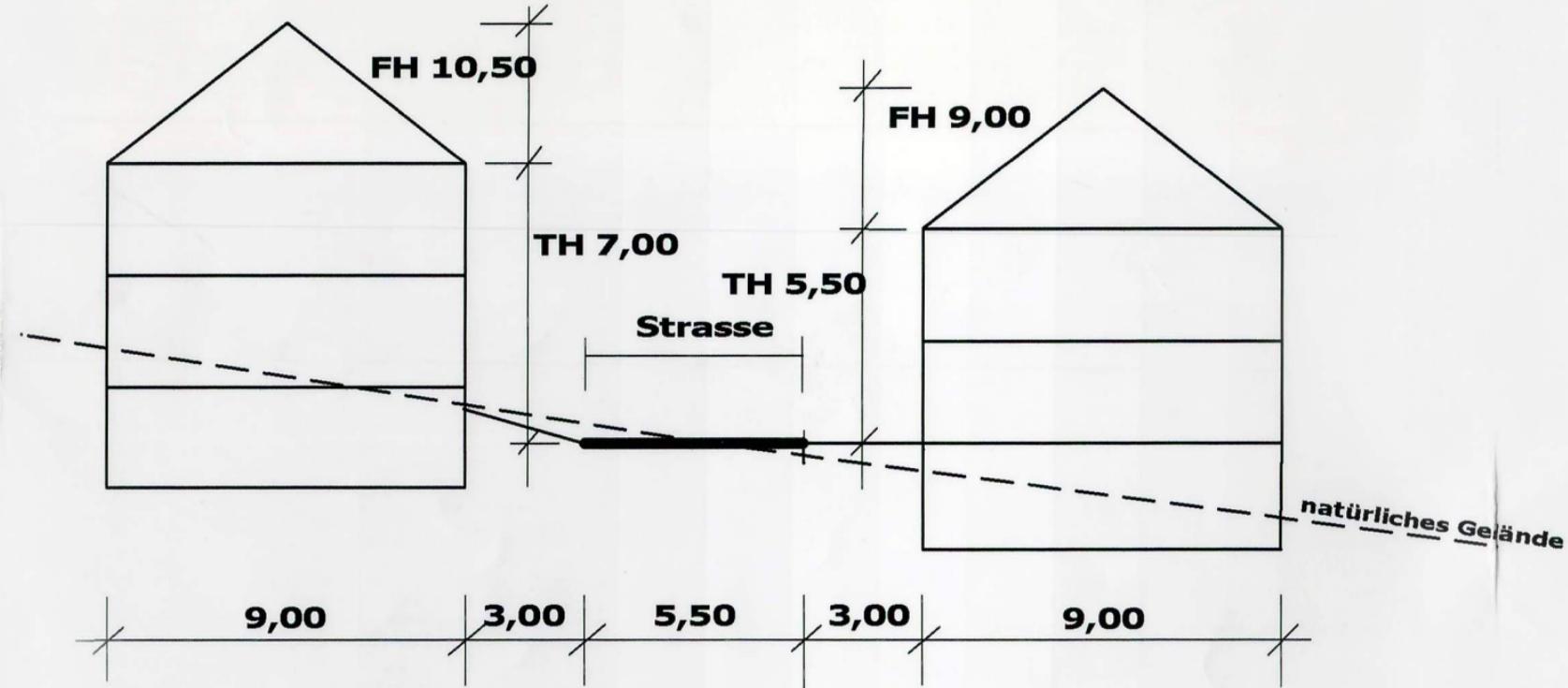
* das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695)

* das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).

RECHTSGRUNDLAGEN

für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 214, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I s. 132) zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- die Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt s. 538) zuletzt geänd. durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. 03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346 zuletzt geänd. durch Gesetz vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313, und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 09.2001 (BGBl. I. S. 2331)
- das saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03.03.1998 (Amtl. des Saarlandes 1998, S. 306)



SYSTEMSCHNITT

WA1	TH max. 7, 00 m über OK fertiger Strasse FH max. 10,50 m über OK fertiger Strasse
0,4	0,8
o	geneigtes Dach 25° - 40° Pultdach 15° - 25°

WA2	TH max. 5,50 m über OK fertiger Strasse FH max. 9,00 m über OK fertiger Strasse
0,4	0,8
o	geneigtes Dach 25° - 40° Pultdach 15° - 25°

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung PlanzV vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



Traufhöhe

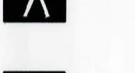


Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

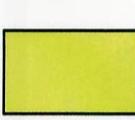


offene Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



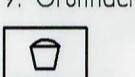
Fussgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasser-
beseitigung und Ablagerungen

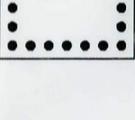


Abwasser

9. Grünflächen



Spielplatz



Grünflächen

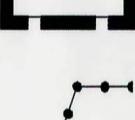
ö = öffentliche Grünfläche

p = private Grünfläche

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume Baumstandort nach Ausführungsplanung



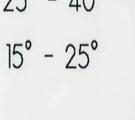
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



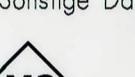
Anpflanzen: Sträucher



Erhaltung: Bäume

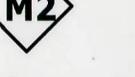


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

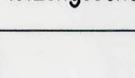


Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

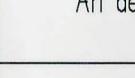
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Sonstige Darstellungen



zulässige Dachneigung bei geneigtem Dach



zulässige Dachneigung bei Pultdach

Sonstige Darstellungen

Maßnahme gemäß textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung



Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 24.Januar 2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Galgenheck" im Ortsteil Eiweiler beschlossen.

Der Beschuß, den Bebauungspla aufzustellen, ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11. September 2002 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14. Oktober 2002 bis 25. Oktober 2002 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 25. September 2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. Dezember 2002 parallel zur Offenlegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

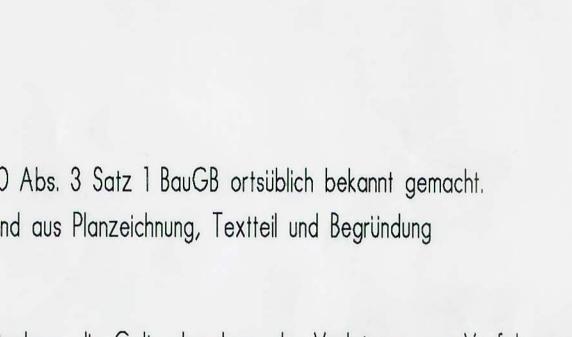
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09. Dezember 2002 bis einschließlich 17. Januar 2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 erfolgte am 04. Dezember 2002 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung am 28. Oktober 2003 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 18. Dezember 2002 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, 15.03.2004



Der Bebauungsplan wurde am 19.05.04 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen worden.

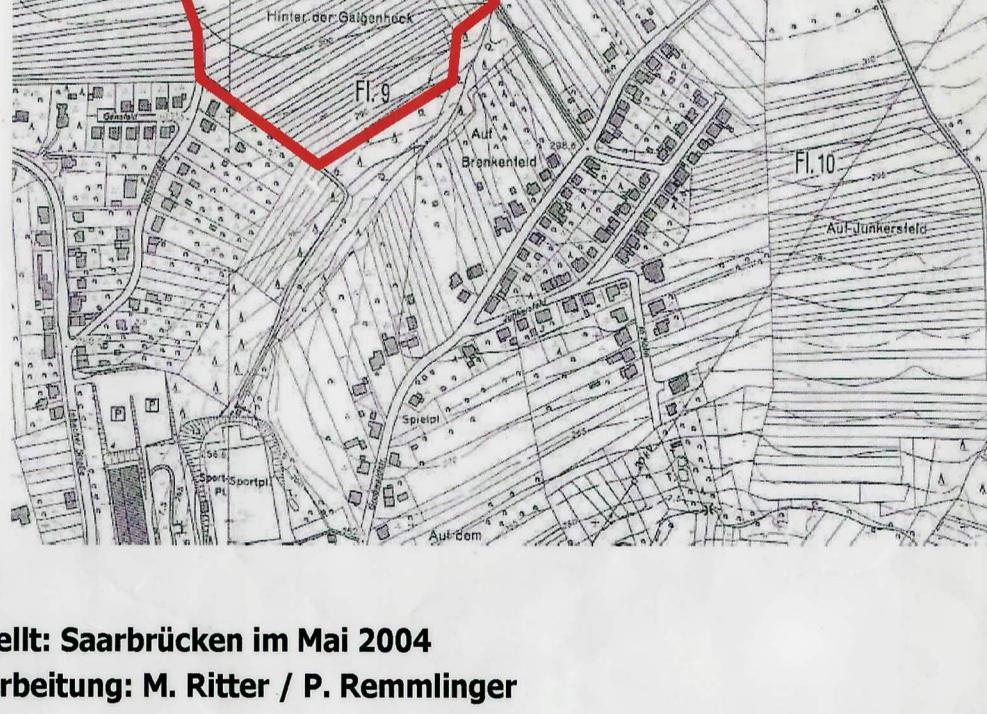
Die Satzung ist am 19.05.2004 in kraft getreten.

Heusweiler, 27.05.2004



GEMEINDE HEUSWEILER ORTSTEIL EIWEILER BEBAUUNGSPPLAN "HINTER DER GALGENHECK"

M. 1:1000



Aufgestellt: Saarbrücken im Mai 2004

Planbearbeitung: M. Ritter / P. Remmlinger

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

