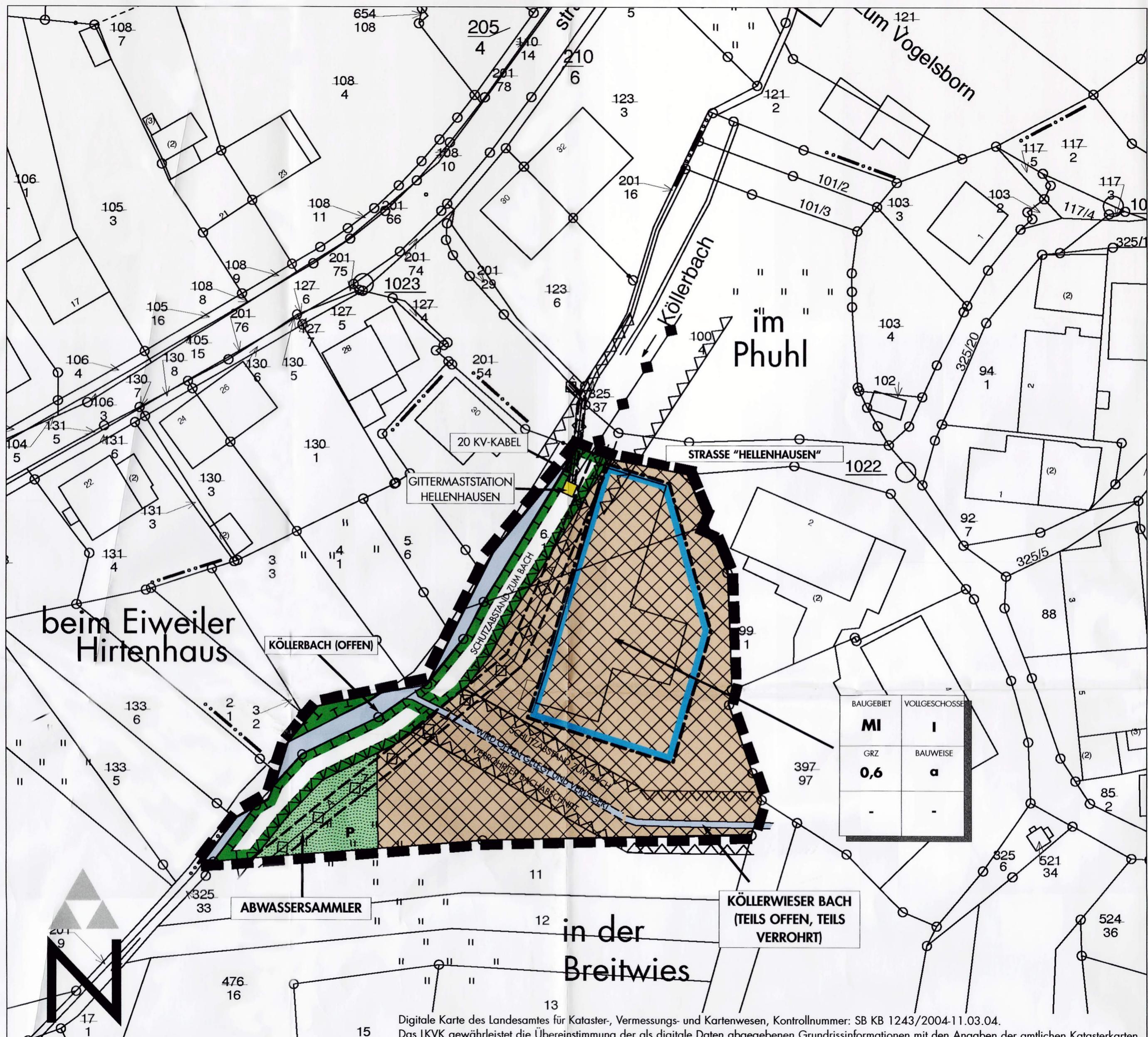


# **TEIL A: PLANZEICHNUNG**



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



MISCHGEBIET  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GRZ 0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)



BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

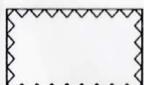
a

ABWEICHENDE / OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 BAUNVO)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR  
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

HIER: GARAGEN (GA) UND STELLPLÄTZE (ST)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON EINER  
BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)

HIER: SCHUTZABSTAND ZUM BACH  
HIER: SCHUTZABSTAND ZUR 20-KV-FREILEITUNG



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

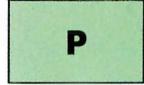
HIER: GITTERMASTSTATION HELLENHAUSEN



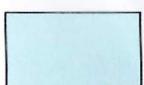
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



HIER: ABWASSERSAMMLER A (NICHT EINGEMESSEN)  
HIER: 20 KV-KABEL E (NICHT EINGEMESSEN)  
HIER: 20-KV-FREILEITUNG (NICHT EINGEMESSEN)



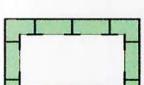
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS.6 BAUGB)



WASSERFLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

HIER: KÖLLERBACH UND KÖLLERWIESER BACH

HIER: VERROHRTER BACHABSCHNITT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR  
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND  
SCHAFT  
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS.6 BAUGB)



MIT GEH-,FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

# **TEIL B: TEXTTEIL**

## **FESTSETZUNGEN**

**(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet

gem. § 6 BauNVO  
Mischgebiet - M1  
siehe Plan

1.1.1 zulässig sind

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe, sofern bei diesen Betrieben während der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) kein betrieblicher Fahrverkehr mit LKW und Ladebetrieb stattfindet
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 nicht zulässig sind

Als nicht zulässig werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen festgesetzt:

1. sonstige Gewerbebetriebe, sofern bei diesen Betrieben während der Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) ein betrieblicher Fahrverkehr mit LKW und Ladebetrieb stattfindet
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die gem. § 6 ABs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem LBO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Plan,  
gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,6 festgesetzt.

### **3. BAUWEISE**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäß § 22 BauNVO  
siehe Plan

hier: abweichende Bauweise

Als Bauweise wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der seitliche Grenzabstand zur Straßenparzelle 325/3 (Flur 1 der Gemarkung Hellenhausen) im Norden wird mit dem bestehenden Gebäude unterschritten.

### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäß § 23 BauNVO, siehe Plan

Die Standorte der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan an dem durch Baugrenzen festgesetzten Standort zulässig.



# HINWEISE

## SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Gittermaststation der energis GmbH. Von hier nordwärts verläuft eine 20 kV-Freileitung sowie ein 20 kV-Kabel der energis GmbH. Gleichzeitig verläuft im westlichen Plangebiet ein Abwassersammler des Zweckverbands Kommunale Entsorgung Heusweiler. Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Inangriffnahme jeglicher Arbeiten mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungs träger Kontakt aufzunehmen, um erforderliche Schutzabstände und -maßnahmen abzuklären und notwendige Einweisungstermine rechtzeitig abstimmen zu können.

## BERGBAU

Der Planbereich unterlag in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen. Der letzte Abbau liegt über 5 Jahre zurück. Die Einwirkungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Durch das Plangebiet verläuft das vermutlich Ausgehende des Hellenhauser-Sprunges. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, beim Aushub von Baugruben auf Unstetigkeiten im Baugrund zu achten und ggf. einen Baugrundsachverständigen einzuschalten.

## KÖLLERWIESER BACH

Der Köllewieserbach ist offen zu legen. Die genaue Lage des offen zu legenden Baches wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

### Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekannt-

machung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Biokraftstoffquotengesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
- 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 33166)

### 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 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 06. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtet S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 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 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes des Saarlandes, S. 493)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saar-

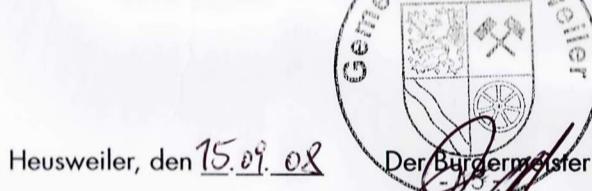
ländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

- 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 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- 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. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.11.2007 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan "Hellenhausen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 12.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Heusweiler, den 15.09.08

Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 11.01.2008 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 12.12.07 ortsüblich bekannt gemacht.

• Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2007 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

• Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

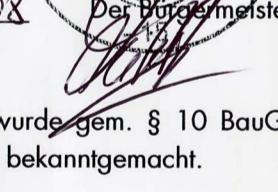
• Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 24.09.08 ortsüblich bekanntgemacht.

des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 28.08.08 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 28.08.08 den Bebauungsplan "Hellenhausen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



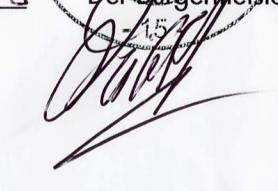
Heusweiler, den 15.09.08

Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 24.09.08 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Hellenhausen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



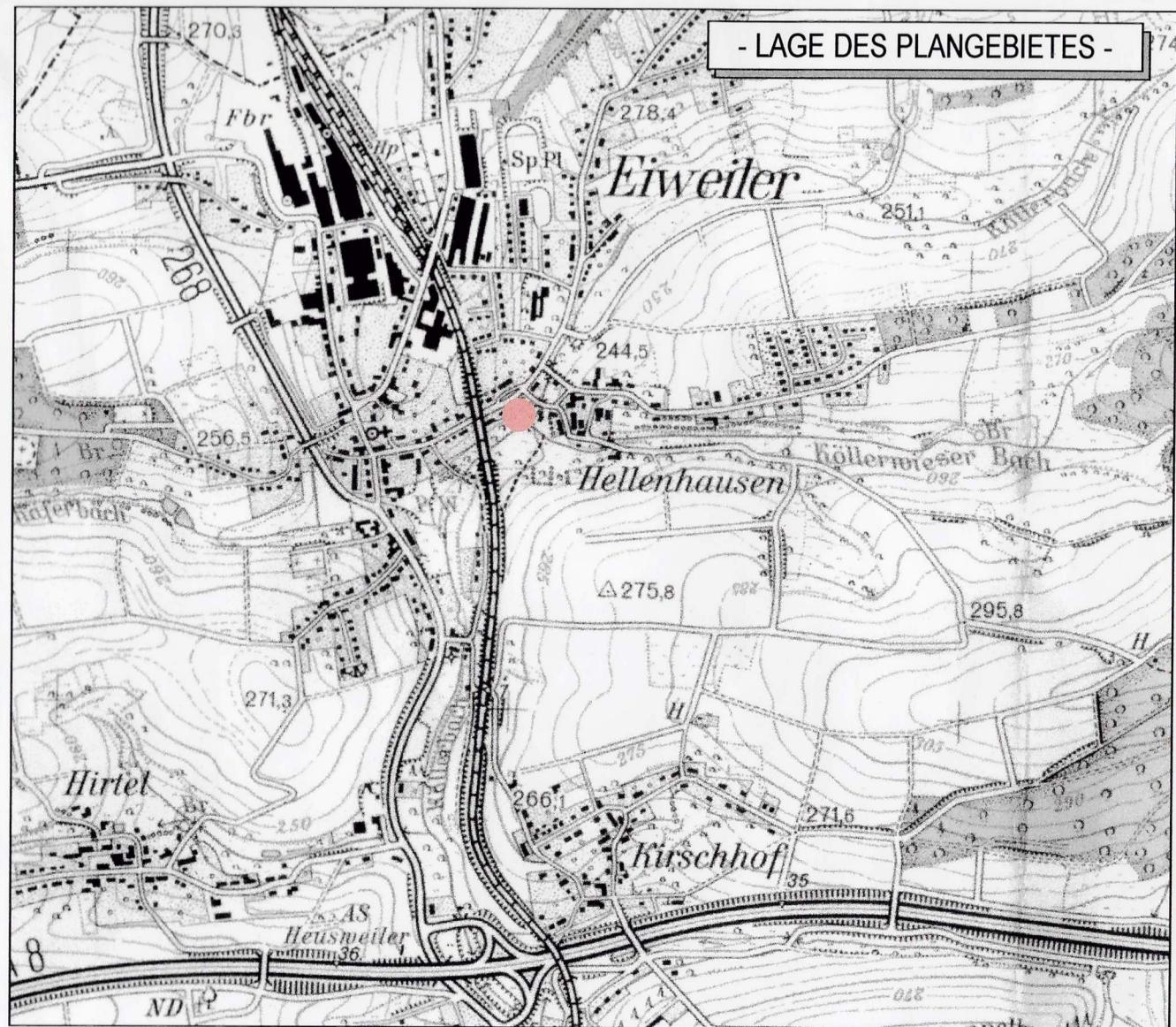
Heusweiler, den 02.10.08

Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 19.02.2008 an der Aufstellung

- LAGE DES PLANGEBIETES -



MASZSTAB  
1 : 500

PROJEKTBEZEICHNUNG  
HEU-VEP-JER-4-021

PLANGRÖSSE  
DIN A 0

VERFAHRENSSTAND  
SATZUNG

BEARBEITUNGSSTAND  
05.08.2008

BEARBEITUNG  
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL  
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

**GEMEINDE HEUSWEILER  
BEBAUUNGSPLAN  
“HELLENHAUSEN”  
IM ORTSTEIL EIWEILER**