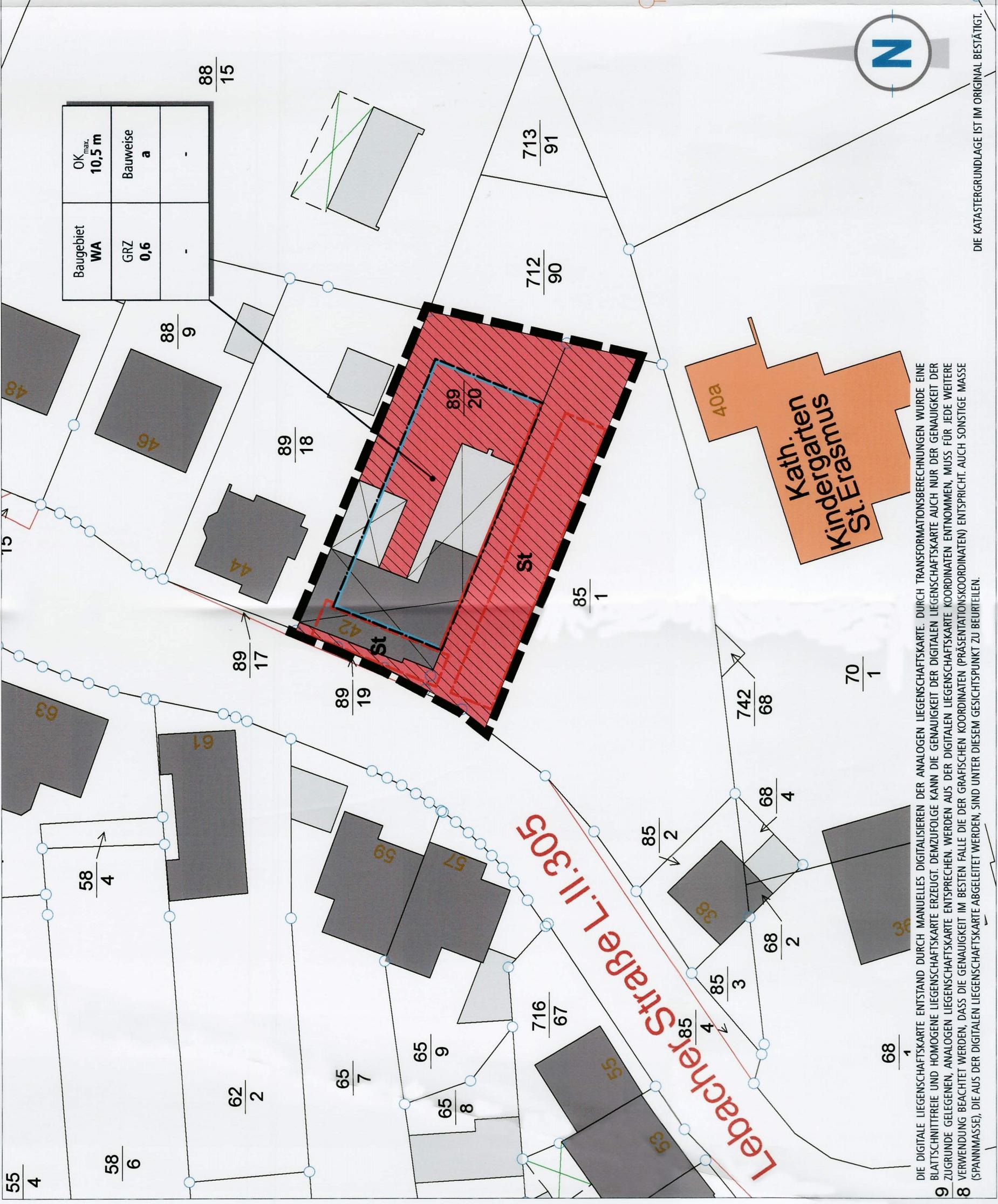
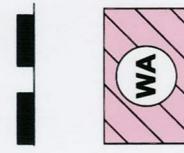


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE AN DER OBERKANTE DES DACHABSCHLUSSES  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNO)**

OK<sub>max</sub>  
10,5 m

## GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND

Bauweise a

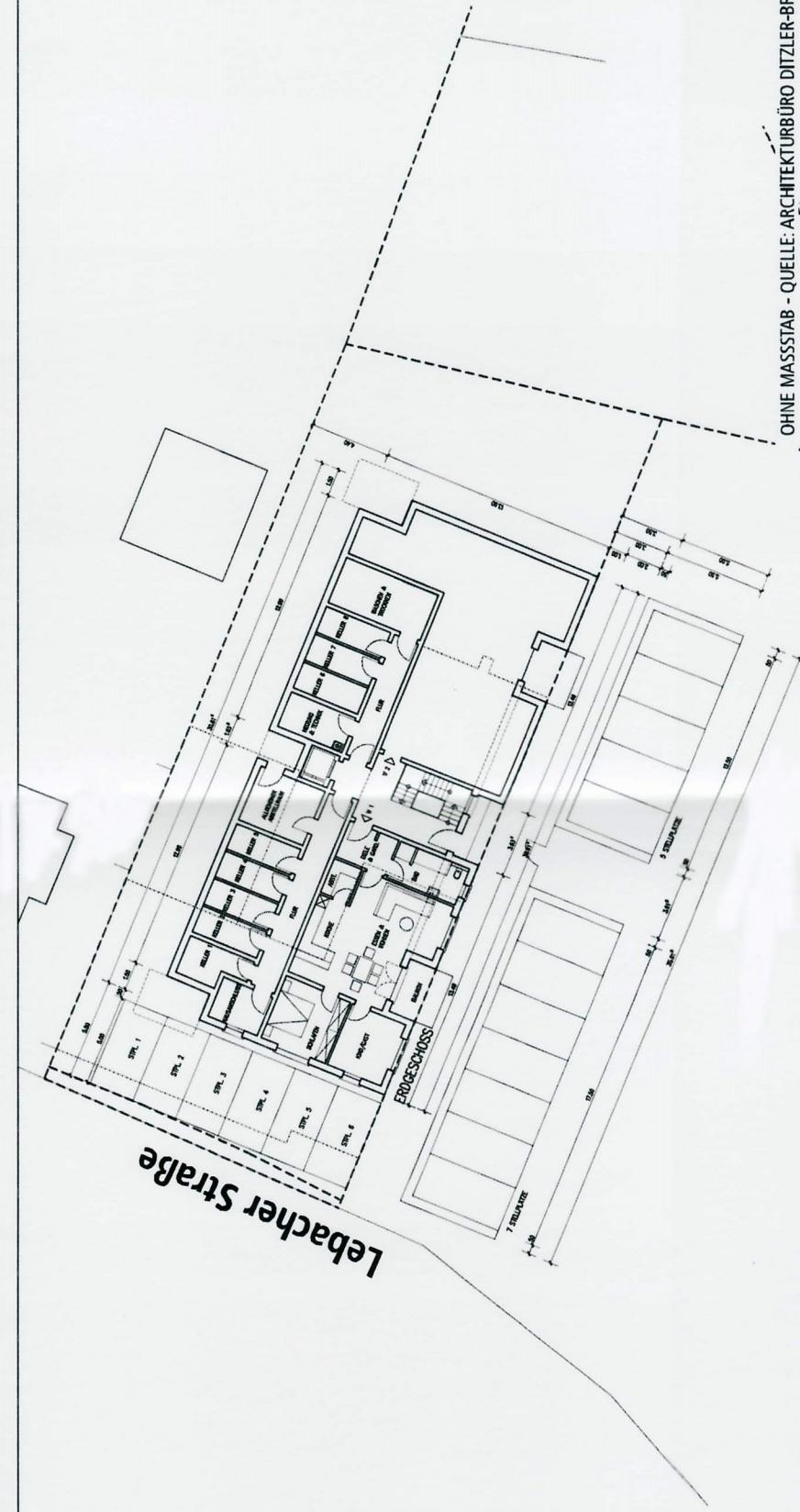
BAULINIE  
(6 9 ARS 1 NR 2 RANIGR II 6 23 ARS 2 RANIVO)

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

## ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES

LAGEPLAN DES VORHABENS



OHNE MASSSTAB - QUELLE: ARCHITEKTURBURO DITZLER-BRANDENBURGER, SCHMELZ

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Siehe Plan;

Zulässig sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

Nicht zulässig sind analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### 2.1 Grundflächenzahl

Analog § 19 BauNVO

Siehe Plan;

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,5 m festgesetzt. Maßgebend ist dabei die Oberkante (OK) des oberen Dachabschlusses. Unterer Bezugspunkt ist die Deckel-Oberkante des in der Lebacher Straße liegenden Kanalschachts 3545 (257,37 m ü. NN).

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2 m auf 20 % der Grundfläche des obersten Geschosses ist zulässig. Für Anlagen zur Erzeugung solarer Energie gilt dieser Grenzwert nicht.

### 3. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22

BAUNVO

Siehe Plan,

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23

BAUNVO

Siehe Plan,

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Die Baulinie darf durch Balkone auf einer Länge von max. 7 m um bis zu 1 m überschritten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(Siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN

GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan

# FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

## Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
- Anfallende Schmutz- und Niederschlagsabwässer sind über den öffentlichen Abwasserkanal in der Lebacher Straße abzuführen.
- Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO)

- Als Dachform sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist zu beachten.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländerische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländerisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Saarländerisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).

## SÜDANSICHT ZUM PLATZBEREICH



SCHEM A – SÜD ANSICHT

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, das jm Bauunternehmen Jörg Mölter, 66265 Heusweiler, hat mit Schreiben vom 27.05.2014 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 25.06.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebacher Straße 42“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebacher Straße 42“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschließlich 14.08.2014 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 14.08.2014 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2014 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 14.08.2014 zur Stellungnahme eingeräumt.

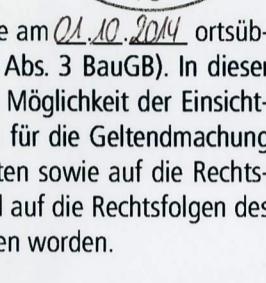
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellung-

nahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 25.09.2014. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 25.09.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebacher Straße 42“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebacher Straße 42“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 26.09.2014 Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebacher Straße 42“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 02.10.2014 Der Bürgermeister



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „LEBACHER STRASSE 42“

IN DER GEMEINDE HEUSWEILER,

ORTSTEIL EIWEILER



Bearbeitet im Auftrag von:  
jm Bauunternehmen Jörg Mölter  
66265 Heusweiler

An der Erstellung des  
Bebauungsplanes  
waren beteiligt:  
Kernplan GmbH  
Kirchenstraße 12  
66257 Illingen

M 1: 500 im Original

Verkleinerung ohne Maßstab

0 5

25

50

Stand der Planung:  
01.09.2014, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan  
Dipl.-Ing. Hugo Kern,  
Raum- und Umweltplaner,  
Geschäftsführender Gesellschafter