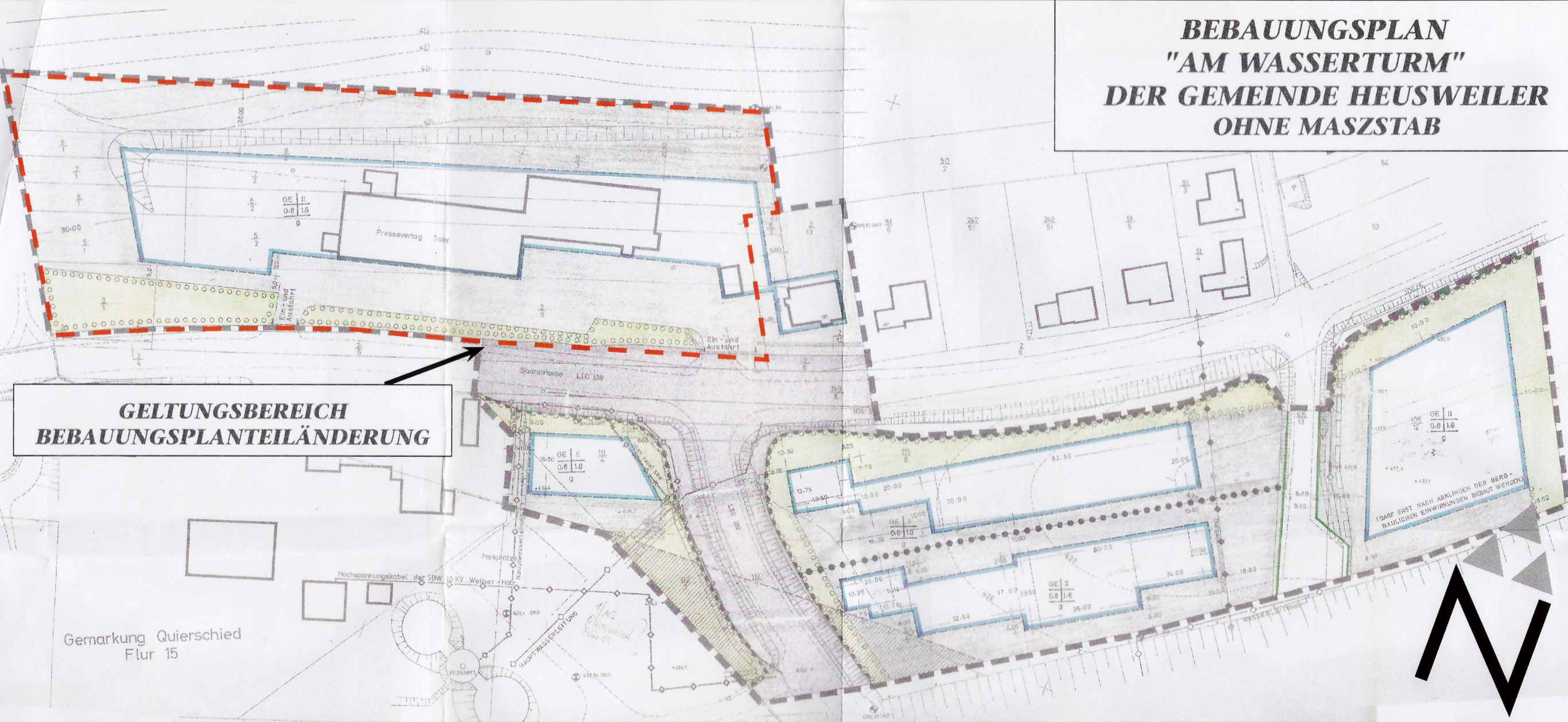


**BEBAUUNGSPLAN  
"AM WASSERTURM"  
DER GEMEINDE HEUSWEILER  
OHNE MASZSTAB**



**GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLANTEILÄNDERUNG**

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)**

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	<b>GEWERBEGEBIET</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 2 BAUNVO)
	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS</b> (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	<b>BAULINIE</b> (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.2 BAUNVO)
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
	<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHE</b> (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
	<b>EINFAHRTBEREICH</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	<b>HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTWASSERLEITUNGEN</b> ( § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB), HIER: UNTERIRDISCH (E: STROM, G: GAS, W: WASSER)
	<b>MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)
	<b>FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND</b>

**TEIL B: TEXTTEIL**

**FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO**

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
1.1 Baugebiet GE	Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"><li>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li><li>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</li></ul>
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 3 BauNVO <ul style="list-style-type: none"><li>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,</li></ul>
1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen	Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden: <ol style="list-style-type: none"><li>gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen,</li><li>gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</li></ol>
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl	siehe Plan, gem. § 19 Abs. 1 BauNVO hier: 0,8
2.3 Geschossflächenzahl	siehe Plan, gem. § 20 Abs. 2 BauNVO hier: 1,6
2.3 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO hier: max. III Vollgeschosse



3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4:  
An die westliche Grundstücksgrenze muss ange-  
baut werden, eine Gebäudelänge von 50 m darf  
überschritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO, Baugren-  
zen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. VERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan

6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE  
VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Einfahrtbereich

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN  
UND -LEITUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan, hier:  
• Wasserleitung,  
• Gasleitung,  
• 0,4- 20-kV-Kabeltrasse

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind ent-  
sprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontaminati-  
on getrennt zu erfassen. Verschmutzte Abwässer sind  
dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Oberflächen-  
wasser (Niederschlagswasser) und Dränwasser sind  
auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

8. MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES  
ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDE  
FLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Plan, hier:  
Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.  
Wasserleitung: Eine Überbauung ist nicht zulässig,  
Anpflanzungen sind nur eingeschränkt möglich.  
Strom-/Gasleitung: Die Überbauung, Erdab- und  
Erdaufschüttungen sowie Bepflanzungen der Lei-  
tungstrassen sind nicht zulässig.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄU-  
MEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN,  
BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die  
nicht für Ein-/Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze,  
Anlagenwege oder Nebenanlagen benötigt wer-  
den, sind mit einer Saatgutmischung, bestehend  
aus 75 % Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2  
Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern und  
25% Kräuteranteil intensiv zu begrünen. Je 150  
qm nicht überbaubarer Fläche sind ein standort-  
gerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm (StU  
12-14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher  
aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.
- Auf der im nördlichen Plangebiet befindlichen  
Fläche zum Anpflanzen ist zur ökologischen  
Aufwertung, zur Eingrünung sowie zur opti-  
schen Abschirmung ein Feldgehölzgürtel (Pflanz-  
raster 1,50 x 1,50 m ) anzulegen und dauer-  
haft zu pflegen. In diesen Feldgehölzgürtel ist  
zusätzlich je 150 qm Anpflanzfläche ein stand-  
ortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14  
cm) aus der Pflanzliste zu integrieren. Darüber  
hinaus ist in diesem Bereich eine Unterpflan-  
zung aus einer Regelsaatgutmischung RSM 7.4  
Landschaftsrasen - Halbschatten intensiv zu  
begrünen und der natürlichen Sukzession zu  
überlassen. Die Errichtung von Anlagenwegen  
ist zulässig.
- Entlang der Saarstraße sind im Bereich der  
Fläche zum Anpflanzen je 150 qm ein stand-  
ortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12-14  
cm) oder drei standortgerechte Sträucher  
aus der Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen.  
Darüber hinaus ist dieser Bereich mit einer  
Saatgutmischung, bestehend aus 75 % Regel-  
saatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen -  
Standard mit Kräutern und 25% Kräuteranteil  
intensiv zu begrünen.
- Für alle Pflanzungen sind nur einheimische  
Bäume und Sträucher sowie einheimische Obst-  
baumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl  
geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die  
im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hartriegel
Hasel	Roßkastanie
Eßkastanie	Vogelkirsche
Schw. Holunder	Winterlinde
Sommerlinde	Hundsrose
Spitzahorn	Walnuß
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	lokale Obstsorten

Pflanzenmaterial und -qualität  
Hochstämme zur Pflanzung auf den Grundstücken:  
(2xv, o.B. STU 12 -14 cm)  
verpflanzte Sträucher: (3 Tr., 100 - 150 cm)

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bin-  
dung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

VERSORGUNGSLEITUNGEN DER ENERGIS  
GMBH

Die im Bereich der Saarstraße verlegten Versorgungs-  
anlagen der energis GmbH dürfen im unmittelbaren  
Bereich weder überbaut noch sind Erdab- sowie

Erdaufschüttungen gestattet. Jegliche Bepflanzungen im  
Bereich der Trasse sind ebenfalls zu vermeiden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

BENACHRICHTIGUNG OBERBERGAMT

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von  
altem Bergbau zu achten und gegebenenfalls das  
Oberbergamt für das Saarland und das Land Rhein-  
land-Pfalz zu benachrichtigen.

AUFLAGEN ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCH VER-  
LEGTER TRINKWASSER-HAUPTLEITUNGEN

Die Auflagen der Saar Wasser GmbH zum Schutz  
unterirdisch verlegter Trinkwasser-Hauptleitungen sind  
zu beachten.



# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Teiländerung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtet 1998, S. 137),
- 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 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland 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, S. 721),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert 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) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994),
- 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 632),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 26.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes 1977, S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1381 vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 23.03.2000 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss wurde am 13.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 13.10.2005 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 23.03.2000 den Entwurf gebilligt und beschlossen, den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 Nr. 2 und 3 BauGB).
- Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierzu hat der Entwurf der Bebauungsplanteiländerung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 25.04.2000 bis einschließlich 16.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme inner-

halb einer Frist vom 25.04.2000 bis 16.05.2000 gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 08.02.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 29.9.2005 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Bebauungsplanteiländerung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Heusweiler, den 13.10.2005 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 26.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Teiländerung des Bebauungsplans "Am Wasserturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

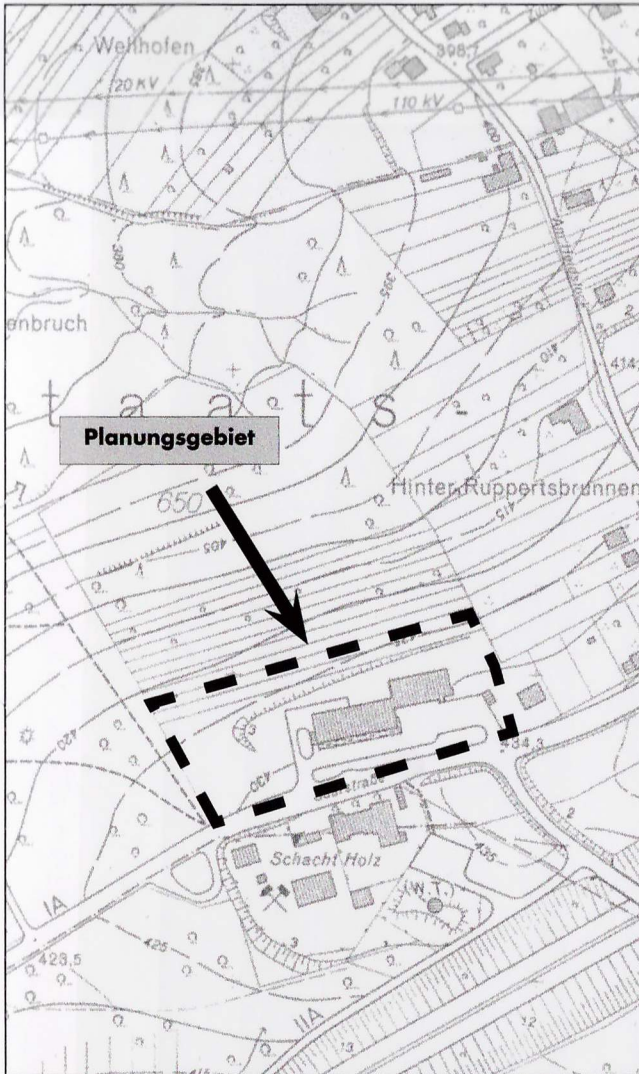
Heusweiler, den 26.10.2005 Der Bürgermeister



# TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## "AM WASSERTURM"

### GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HOLZ



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER GEMEINDE HEUSWEILER

▲ AN DER ERSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
JULIA HERO

PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDLING  
GISELA DEBOLD

▲ SATZUNG

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM - UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1 : 1000

Verkleinerung DIN A3 o. M.

0 10

50

100

# ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061100, FAX: 06825 - 4061110