

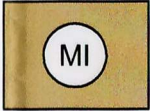
LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM BEBAUUNGSPLAN "HOLZER PLATZ", M ca. 1:1000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 2-11 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-20 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)



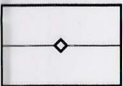
Baugrenze



offene Bauweise

4. Führung von Hauptversorgungsleitungen

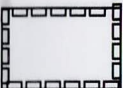
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)



bestehende Erdgasleitung

5. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

6. Sonstige Planzeichen

gD, 25°-35°

geneigtes Dach,
mit Angabe der zulässigen Dachneigung



Abgrenzung des Geltungsbereichs

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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 Bekanntmachung 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 – BImSchG) 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)

Land:

- 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, berichtigt 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 saarländischen 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)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

gemäß § 6 BauNVO **Mischgebiet**

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Gartenbauanlagen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO)

im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig:

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die in § 6 Abs.3 BauNVO bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): GRZ=0,5

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig ist.

- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): GFZ=1,2
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO). II
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsflächen, Stellplätze zusätzlich auf den Flächen zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsträgers zu belasten.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden, zu begrünen. Es sind insgesamt mindestens 2 einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: 2xv., StU 10-12 cm) sowie 5 einheimische Sträucher (Pflanzqualität: 3 Tr., 100-125 cm) gem. Pflanzliste anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Gehölze (Beispiele)

Berg-Ahorn	Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche	Hainbuche
Sommerlinde	Winterlinde
Gemeine Esche	Traubenkirsche
Schlehe	Weißdorn
Liguster	Hartriegel
Eberesche	Hänge-Birke
Platane	Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball	Pfaffenhütchen

1.9 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

Werden auf einer Dachfläche mehrere Gauben angeordnet, sollen diese eine einheitliche Dachform sowie jeweils die gleiche Größe aufweisen. Die Firstlinie des Daches darf durch Gauben nicht aufgelöst werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betondachsteine zulässig.

Blechgaragen sind unzulässig.

2.2 Verbot von Werbeanlagen

(§ 85 Abs.1 Nr.2 LBO)

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegendes Werbeanlagen.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

(§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Holz oder Bepflanzungen einzufrieden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 200.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

Hinweise

Alter Bergbau

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession „Geislauren“. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz geht nicht hervor, ob unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Es wird empfohlen, bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.

Denkmalschutz

In den dem Bebauungsplan nachfolgenden Bauanträgen ist das Landesdenkmalamt gemäß § 8 Abs.2 SDSchG – Umgebungsschutz – zu beteiligen.

Munitionsgefahren

Im Gebiet des Bebauungsplans sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 28.11.2006 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Holzer Platz“ im Gemeindebezirk Holz beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Dieser Beschluss wurde am 06.12.2006 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom 08.12.2006 bis einschließlich 29.12.2006 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 01.02.2007 bis einschließlich 01.03.2007 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 24.01.2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.2007 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Die Änderung des Bebauungsplans „Holzer Platz“ wurde in der Sitzung am 22.03.2007 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Die Satzung der Änderung des Bebauungsplans „Holzer Platz“ wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den 29.03.2007



Der Bürgermeister

Bekanntmachung

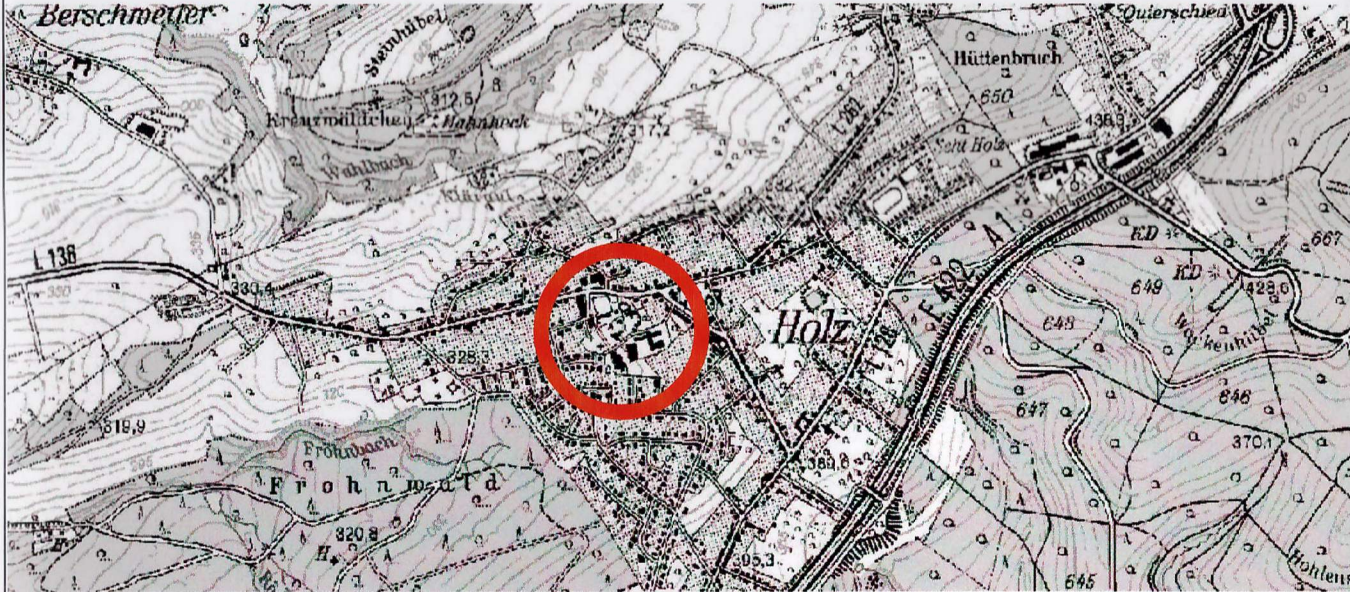
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 04.04.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 09.05.2007



Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



(c) copyright der TK 25.000: Saarland: Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

ohne Maßstab

MASZTAB
1:500

PLANNUMMER
HEU-ÄND-PLATZ_S01

PLAN GRÖSSE
DIN A0

VERFAHRENSSTAND
Satzung

BEARBEITUNGSSTAND
05.03.2007

BEARBEITUNG
ZIM

GEMEINDE HEUSWEILER GEMEINDEBEZIRK HOLZ ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HOLZER PLATZ"



Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbh
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel. 0681/38916-0, Fax: 0681/ 38916-50, www.argusconcept.com

Das Stadtplanungsteam der

