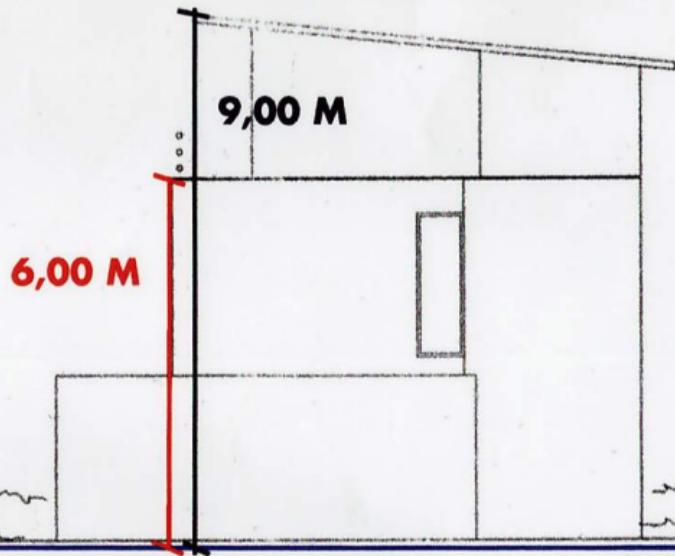


MAX. FIRSTHÖHE



OBERKANTE DACHTERRASSE

**OBERKANTE FERTIGER
STRASSENBELAG**

SYSTEMSCHNITT (OHNE MASZSTAB)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET LACHKREPP"
GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HOLZ**

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,
hier: max. Firsthöhe gem. §18 BauNVO

Als maximale Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und Oberkante des Dachschenkels des Gebäudes bezeichnet.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m ab OK Straßenbelag, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (siehe Systemschnitt).

Die Oberkante der Dachterrasse wird mit einer Höhe von maximal 6,00 m festgesetzt (siehe Systemschnitt). Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Straßenbelages.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

4. BAUWEISE / HAUSFORM

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung
Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung sind zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Stellplätze und Garagen sind außerdem auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Die internen Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO) festgesetzt.

Der Ausbau der internen Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) erfolgt als niveaugleiche Mischfläche. Die Breite der Verkehrsflächen ist der Vermaßung in der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

siehe Plan,
im gekennzeichneten Bereich westlich der Einfahrt zum Planungsgebiet ist die Errichtung eines Standplatzes für Abfall- und Wertstoffcontainer vorgesehen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
Die im zentralen Plangebiet festgesetzten Stellplätze sowie alle Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

Die interne Erschließungsstraße ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

10. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21

siehe Plan,
hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Im nordwestlichen Randbereich wird zum Zwecke der öffentlichen Zugänglichkeit des Wanderweges ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (SaarEnergie)
Entlang der Heusweiler Straße wird zum Schutz der unterirdischen Kabel und zur Sicherung der Grunddienstbarkeit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von SaarEnergie festgesetzt.

siehe Plan,
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Auf den privaten Grundstücken im nördlichen Plangebiet sind entlang der Heusweiler Straße an den im Plan gekennzeichneten Standorten einheimische Laubbauhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück ein standortgerechter Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Auf den Grundstücken, die der internen Erschließungsstraße zugeordnet sind, ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Obstbaumhochstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbauhochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 2 m breiter Feldgehölzstreifen anzulegen. Hierzu sind einheimische Sträucher in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen, wobei im Abstand von 10 m jeweils ein standortgerechter Laubbauhochstamm in die Anpflanzung zu integrieren ist.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen mit einer Fläche > 30 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist alle 20 qm Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
- Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen im Nordwesten des Plangebietes sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbauhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf der verbleibenden Fläche hat das Anpflanzen von einheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste im Raster von 2 m x 2 m zu erfolgen.

Zur Eingrünung der Stellplätze werden folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- An den gekennzeichneten Standorten im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Laubbauhochstämme der Art Acer platanoides 'Globosum' (Kugelspitzahorn) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn	Winterlinde
Bergahorn	Stieleiche
Roßkastanie	Schlehe

Hainbuche	Salweide
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Eberesche	Hundsrose
Walnuß	Schwarzer Holunder
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzliste für Stellplatzeingrünung:

Kugelspitzahorn (*Acer platanoides 'Globosum'*)

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher:
60-100
H., 2xv., StU. 10-12

12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- Alle weiteren Laubbauhochstämme im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stammumfang > 20 cm sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- Auf der im westlichen Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt sind bestehende Gehölze auf Dauer zu erhalten.

13. FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Zum Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft hat auf dem Flurstück 13 (Flur 2, Gemarkung Wahlschied) die Anpflanzung von 20-25 Obstbaumhochstämmen (StU 10-12 cm) zu erfolgen. Der Abstand der zu pflanzenden Bäume zueinander darf 5 m nicht unterschreiten.

Die Grünlandnutzung hat extensiv in Form einer 2-maligen jährlichen Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM • DACHNEIGUNG

- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig.

- Doppelhäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das im westlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet (L 5.01.10: Köllertaler Wald mit Bietschieder- und Rödelbachtal sowie Frohn-

wald) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

HINWEISE

SCHUTZ DES MUTTERBODENS

§ 202 BAUGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Bei der Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" vom März 1989 zu beachten.

DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Es wird empfohlen, dass bei Neubauvorhaben jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen (Zisternen) sammelt und nutzt.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

WANDERWEG

Es ist sicherzustellen, dass der gekennzeichnete, öffentliche Wanderweg weiterhin für die Bevölkerung zugänglich ist.

EINWIRKUNGSBEREICH BERGBAU

Eine Parzelle im Nordwesten des Plangebietes wurde von den Saarbergwerken mit einem Bauverbot belegt, da in diesem Bereich früher das Kohleflöz "Wahlschied" abgebaut wurde.

In diesem Bereich müssen nach einer Untersuchung des Erdbaulaboratoriums Saar die Fundamente (evtl. mittels Pfählen) bis auf den gewachsenen Karbonfels geführt werden, um eine standsichere Gründung zu gewährleisten.

ALTER BERGBAU

Das Plangebiet liegt innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 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 Nr. 3 Anlage),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geänd. durch G. Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),

- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund 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) i.d.F. 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 geänd. durch G. v. 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313, und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geänd. durch G. v. 17. 3. 1998 (BGBl. I S. 502),

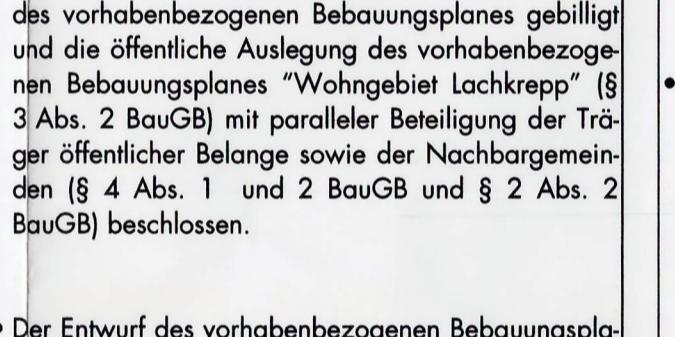
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBI. I, S. 1695), zul. geänd. durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBI. I, S. 632),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 17 vom 24. April 1998),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

VERFAHRENSVERMERKE

• Die Vorhabenträgerin, Frau M. Konrad, hat mit Schreiben vom 13.05.2000 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Lachkrepp" beantragt.

• Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 28.09.2000 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Wohngebiet Lachkrepp" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 28.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



• Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Auslegung vom 05.03.2001 bis einschließlich 12.03.2001 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Sie wurde am 28.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

• Der Gemeinderat hat am 08.02.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Lachkrepp" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

• Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.03.2001 bis einschließlich 12.04.2001 öffentlich ausgelegt (§ 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 28.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.03.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am _____.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 _____.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Lachkrepp" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 22.08.2001 Der Bürgermeister
 (Josef Zeimetz)

• Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 29.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Heusweiler, den 29.08.2001 Der Bürgermeister
 (Josef Zeimetz)

Heusweiler, den 29.08.2001 Der Bürgermeister
 (Josef Zeimetz)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"WOHNGEBIET LACHKREPP"

GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HOLZ



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
VON FRAU M. KONRAD
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE
HEUSWEILER

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
Dipl. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR
Dipl. - GEOGR. ANJA GROSS

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ JUNI 2001 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLTEITER:



Dipl.-Ing. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHrender GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original, 0 5
Verkleinerung DIN A3, ohne Mst.

25

50



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420