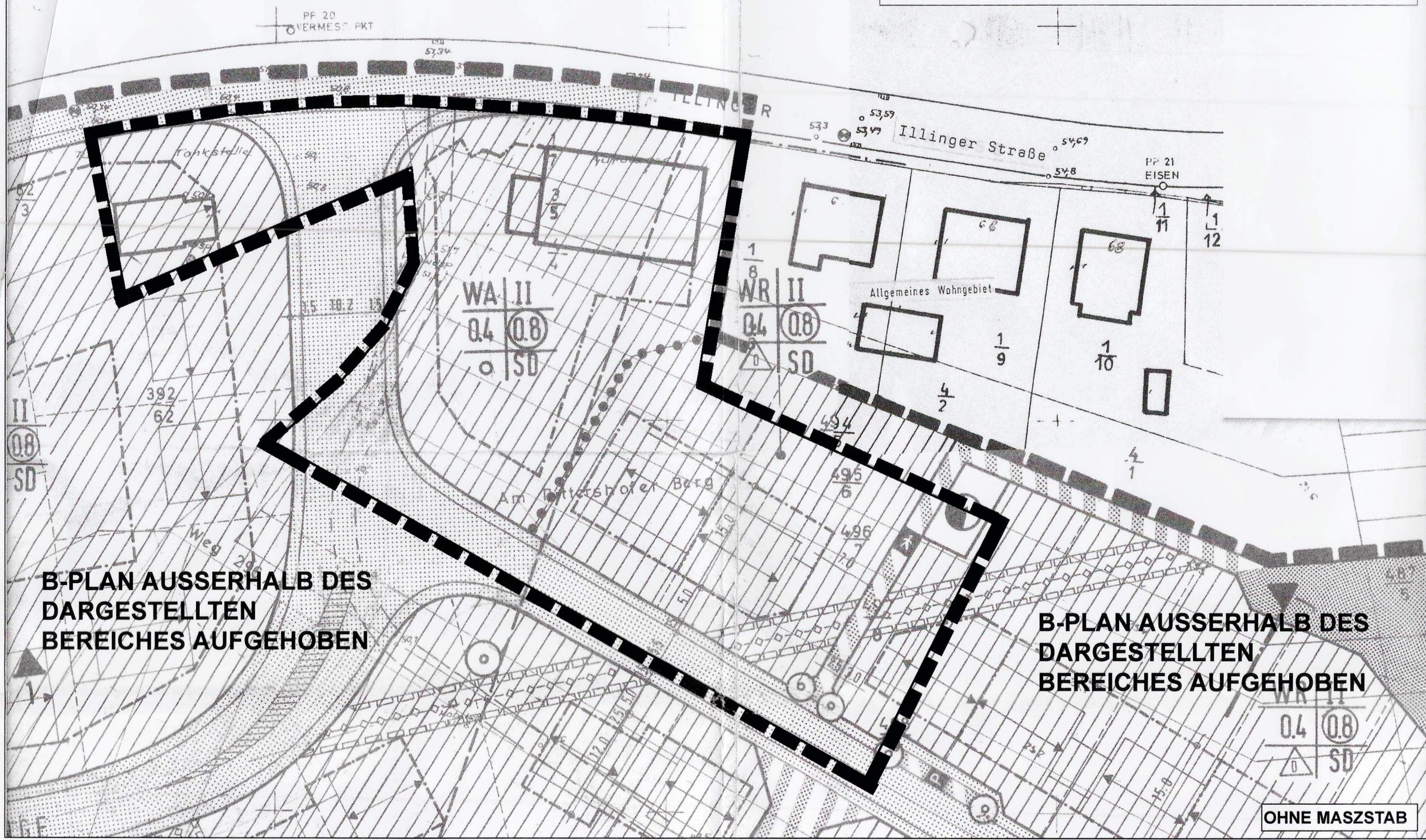


ÜBERSICHT ÄNDERUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN „RITTERSHOFER BERG“



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)



Mischgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

z.B. FH max. 10,00 m

Höhe baulicher Anlagen; hier:  
maximale Gebäudehöhe

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

## 4. Verkehrsflächen

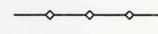
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Feldwirtschaftsweg

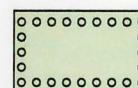
## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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

## 7. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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 MI

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO  
siehe Plan

##### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Bürogebäude, deren Betriebszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr liegt
- sonstige Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr liegt

##### 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
keine

##### 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Geschäftsgebäude,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. § 1 Abs. 9 BauNVO sind

- Bordellbetriebe,

nicht zulässig.



# FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

## PHOTOVOLTAIK, BRAUCHWASSERERWÄRMUNG

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

## WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bzgl. ihrer Größe und der Art ihres Materials ortsbildverträglich zu gestalten.

## VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENWASSERSPEICHERUNG)

- Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist im Bereich des Autohauses mit der vorgesehenen Erweiterung unbelastetes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in einem dezentralen Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) auf dem Grundstück zu speichern.
- Der Überlauf des dezentralen Kleinspeichers ist an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen.
- Das Mindestvolumen des dezentralen Kleinspeichers beträgt 5.000l bzw. sollte 40 Liter pro Quadratmeter Dachfläche nicht unterschreiten.

# FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

## Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

## HINWEISE

### EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

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

### DACHBEGRÜNUNGEN

Die Dachbegrünung von Flachdächern und gering geneigten Dächern wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive Begrünung einer intensiven vorzuziehen.

### MUNITIONSFUNDE

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

### BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 SDschG.

### SCHUTZSTREIFEN

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

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

### HERSTELLUNG EINER DURCHWURZELBAREN BODENSCHICHT

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

### ZWISCHENLAGERUNG UND UMLAGERUNG VON BODENMATERIAL

Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des Bodenschutzgesetzes, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsplatz wieder verwendet wird.

### BERGBAU

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, unter dem Bergbau umgegangen ist bzw. umgeht. Bei den geplanten Gebäuden ist daher eine gegen Bodenbewegungen unempfindliche Bauweise zu wählen.

### ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich die beiden KV-Flächen 3010874A und 3010664A. Bei Gründungsarbeiten, Aushubarbeiten etc. ist daher auf Verunreinigungen zu achten und gegebenenfalls die UBB und das LUA zu informieren.

### TEKTONIK

Im Plangebiet kann ausgehende Tektonik nicht ausgeschlossen werden, daher wird empfohlen, besonderes Augenmerk auf tektonische Unstetigkeiten im Baugrund zu legen, die gegebenenfalls die Einschaltung eines Baugrundsachverständigen notwendig machen.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Änderung 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 (BGBl. I S. 2833)

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 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. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung von Investitionen ins Gewerbe und zur 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 Planhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 2245) 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 Planungs-

verfahren für Infrastrukturhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltseinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Emissionsförderung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Emissionsförderungsgesetz - BemSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Biokotquotengesetzes 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 Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

• BundesbodenSchutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

• Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der Tier- und Pflanzen-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7) geändert durch die Beiritsakte vom 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

• 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)

• Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KStV-G) in der Fassung 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 organisatorischen 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.

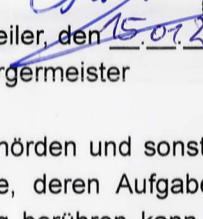
Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822),

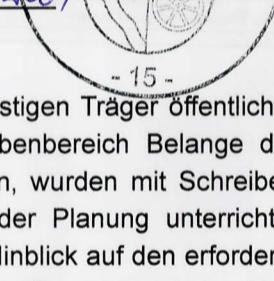
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 26.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rittershofer Berg" (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Beschluss wurde am 02.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  
Heusweiler, den 15.07.2007  
Der Bürgermeister



- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 20.07.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.08.2006 bis zum 25.08.2006 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 02.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 03.11.2006 bis einschließlich 04.12.2006 öffentlich ausgelegt (§ 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 bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 25.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

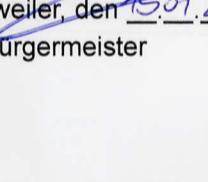
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 24.10.2006 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

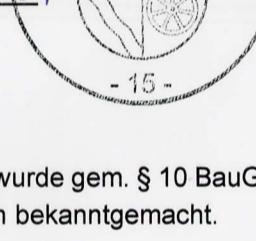
Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 21.12.2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 21.12.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rittershofer Berg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

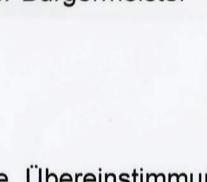
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

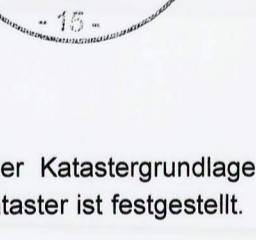
  
Heusweiler, den 15.01.2007  
Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 07.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rittershofer Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  
Heusweiler, den 28.02.2007  
Der Bürgermeister



Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

Datum / Unterschrift

Katasteramt

MASZSTAB  
1 : 500

PROJEKTBEZEICHNUNG  
HEU-ÄND-RIT-5-053

PLANGRÖSSE  
DIN A 0 IM ORIGINAL

PLANNUMMER  
HEU-ÄND-RIT-PLAN 4

BEARBEITUNGSSTAND  
21.12.2006

BEARBEITUNG  
DIPL.-ING. CAROLIN MÄRKER  
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

**GEMEINDE HEUSWEILER - ORTSTEIL HEUSWEILER  
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
“RITTERSHOFER BERG”**

**- SATZUNG -**