

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA / § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2. Mischgebiete (MI / § 6 BauNVO)

Als unzulässig ausgeschlossen werden im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO aus dem § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe und aus dem § 6 Abs. 2 Nr. 7 die Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt das mittlere Straßenniveau vor dem neuen Baukörper als Nulllinie. Die Neubauhöhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO als offene, geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind nur innerhalb und seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig; desweiteren sind nichtüberdachte Stellplätze auch zwischen der zuständigen Erschließungsstraße (Verkehrsflächen) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen auf den Grünflächen sind nur zulässig, soweit sie den Kindern als Spielgerät dienen.

Im Bereich des Spielplatzes werden aus Sicht- und Lärmschutzgründen zu den Privaten Grundstücken und zur Ausgleichsfläche hin Abpflanzungen angelegt, die sich vorwiegend aus landschaftstypischen Arten (vgl. Pflanzliste B) zusammensetzen und eine Breite von ca. 3 m aufweisen.

Pflanzstreifen entlang Geh- und Radweg und entlang Wohnstraße / Hofbebauung:  
Der Pflanzstreifen wird durch niedrigwüchsige oder schnittverträgliche Heckenpflanzen oder Staudenfluren gestaltet. (vgl. Pflanzliste B)

### 7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen. An der Verbindungsstraße folgen die Baulinien und Baugrenzen der Verkehrslinie. Die Anordnung der neuen Gebäude erfolgt parallel zur Straße. Für die Gebäudegrundrisse sind gerade, keine geschwungenen Baulinien anzunehmen.

### 8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Begrünung der Verkehrsflächen hat nach ökologischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Pro 5 Stellplätze muss mindestens 1 standortgerechter Großbaum angepflanzt werden. Die Pflanzflächen müssen eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup>/Baum umfassen.

Stellplätze sind vorgesehen auf Stellflächen beiderseits der Verbindungsstraße vor Einmündung in die Saarbrücker Straße sowie auf dem P & R – Platz der Saarbahn.

Stellfläche nördlich der Verbindungsstraße: ca. 36 Stellplätze / ca. 7 Bäume

Stellfläche südlich der Verbindungsstraße: ca. 32 Stellplätze / ca. 6 Bäume

P & R – Platz: ca. 72 Stellplätze / ca. 10 Bäume (Aufgrund der Nähe zu den Gleisen muss von der Pflanzbindung 1 Baum / 5 Stellplätze abgewichen werden).

(Artenauswahl s. Pflanzliste A)

Entlang der Verbindungsstraße sind die zeichnerisch festgesetzten 24 Großbäume zu pflanzen. Ihre Anordnung hat regelmäßig zu erfolgen. Ihre Lage ist mit den Gebäudegrundflächen abzustimmen. Zwischen Gehweg und Fahrbahn wird ein 0,5 m breiter Pflanzstreifen angelegt.

Neben der Verkehrsfläche der Hofbebauung (östliche Stichstraße) sind mindestens 6 hochstämmige standortgerechte Großbäume in einem 2m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.  
(Artenauswahl s. Pflanzliste A)

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

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Regenwässer eingeleitet. Der natürliche Staubereich bleibt so erhalten. Die Versickerung und das Zurückhalten der Dachflächenwässer gilt als Beitrag zur Fremdwasserentflechtung. Für den gesamten Planungsbereich wird eine Regenwassernutzung empfohlen.

Entwicklungsziel:

Erhalt und Aufwertung der Mädesüßhochstaudenflur; Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt, Vernässung der Fläche;

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Die Feuchtbrachen sind unregelmäßig alle 4 – 10 Jahre zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren; die vorhandenen Baum- und Strauchhecken sind zu erhalten.

### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Zwischen dem Saarbahn- P & R – Platz und der Nass- und Feuchtbrache wird auf der Böschung eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Arten gepflanzt.  
(vgl. Pflanzliste C)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Es ist die Erhaltung landschaftsökologisch und -ästhetisch wertvoller Gehölze und Staudenfluren und deren Integration in die Grün-Gestaltung des geplanten Wohngebietes.

Im einzelnen handelt es sich dabei um:

– Bruchweiden im Bereich des Köllerbaches

– Baumhecken entlang der Köllertalbahn und des Köllerbaches

– Kugel- Spitzahorne (Acer platanoides Var. Globosum) entlang der Friedrichstraße

Darüber hinaus soll der Ist-Zustand des Köllerbaches im Sinne eines Verschlechterungsverbotes erhalten bleiben. Da bedeutet eine dauerhaften Offenhaltung des Köllerbaches, mit der Prämisse, dass keine den Hochwasserabfluss negativ beeinflussenden Einengung des Auenprofils erfolgen darf.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO)

#### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 85 Abs. 1 LBO)

##### 1.1. Alle Dächer sind mit gedeckter roter bzw. rotbrauner Dacheindeckung zu versehen.

##### 1.2. Als Form sind, wenn nicht anders dargestellt, Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 40° zulässig. Zulässig ist auch die Mischform der beiden Dachformen, das Krüppelwalmdach.

##### 1.3. Bauliche Einheiten, die durch Privatvertrag in Einzeleigentum unterteilt werden, sind so zu gliedern, dass der Gesamteindruck als Einheit erhalten bleibt. Abweichende Gestaltungen oder bauliche Veränderungen innerhalb der einzelnen Einheiten sind unzulässig.

#### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 3. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie sind an der Außenseite des Baublocks auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind nur als punktförmige Einzelzeichen bis zu 1 m<sup>2</sup> Ausdehnung an jeweils einer Fassade in den Obergeschossen zulässig. Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind schützenswerte bzw. marktübliche Waren- oder Firmenzeichen.

#### 5. Müllbehälter und Sammelcontainer

Müllbehälter sind so aufzustellen, dass sie in Verbindung mit den Grundstückszufahrten unmittelbar zu erreichen sind. Sie sind in die bauliche Gestaltung in geeigneter Form einzubeziehen. Stellplätze für Sammelcontainer sind mit einem Sichtschutz zu versehen und/oder zu begrünen.

#### 6. Gestaltung der Parkflächen und Stellplätze

Die Parkflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen. Ein Versickern zwischen großflügigem Pflaster muss gewährleistet sein.

#### 7. Eisenbahnflächen

Die Verkehrsflächen der Saarbahn sind mit den anderen Verkehrsflächen in geeigneter Weise zu verbinden.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 23.03.1995, nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes Jungs Wies beschlossen.
2. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.12.1996 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heusweiler, den 10.03.2006

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 12.12.1996 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
4. Die erste Änderung der Entwurfsplanung wurde am 27.11.1997 vom Gemeinderat gebilligt. Die zweite Änderung wurde am 27.05.1999 beschlossen.

5. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass die Bürger den Vorentwurf vom 02.09.1999 bis zum 04.10.1999 im Rathaus einsehen konnten (Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im amtlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes vom 26.08.1999).

Heusweiler, den 17.03.2006

Der Bürgermeister

6. Die dritte Änderung der Entwurfsplanung wurde am 16.03.2006 vom Gemeinderat gebilligt und wurde in das Verfahren gegeben.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.2006 bis 09.05.2006 öffentlich ausgelegt worden. Art und der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.03.2006 im amtlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Heusweiler, den 17.03.2006

Der Bürgermeister

8. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2006 von der Auslegung benachrichtigt worden.

9. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.07.2006 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.08.2006 mitgeteilt worden.

10. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 13.07.2006 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Heusweiler, den 17.07.2006

Der Bürgermeister

11. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

12. Der Beschluss des Planes wurde am 19.07.2006 im amtlichen Teil des Heusweiler Nachrichtenblattes veröffentlicht, mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan von jedermann während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Heusweiler, den 20.07.2006

Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- \* das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert d. Art. 21 des Ges. vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
- \* die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- \* die Planzeichenverordnung (Plan-ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- \* die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822 ff)
- \* das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
- \* das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
- \* das Gesetz über den Schutz der Natur und der Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. Mai 2006 (Amtsblatt des Saarlandes 2006, S. 726)
- \* das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994)
- \* das Saarländische Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)

## PFLANZLISTE A

Einzelbäume für die Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Botanischer Name (Deutscher Name)

Baumarten – Auswahl, als Hochstämme sind zu verwenden:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde)

## PFLANZLISTE B

Baum- und Strauchhecken der öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplatz  
Als Abpflanzung zur Fläche nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden, ansonsten können aus ästhetischen und städtebaulichen Gründen auch Arten verwandt werden.

Baumarten – Auswahl

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hain-Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

Straucharten – Auswahl

*Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Deutzia spec.* (Sternchenstrauch), *Forsythia x intermedia* „Lynwood“ (*Forsythia* (Goldglöckchen)), *Kerria japonica* (Gemeiner Ranunkelstrauch), *Kolkwitzia amabilis* (Perlmutterstrauch), *Philadelphus coronarius* (Bauernjasmin), *Ribes aureum* (Goldbeere), *Ribes sanguineum atropurpureum* (Blut-Johannisbeere), *Rosa carolina* (Sand-Rose), *Rosa gallica* (Essig-Rose), *Rosa multiflora* (Büschel-Rose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose (Zaun-Rose)), *Rosa rugosa* (Apfel-Rose), *Spiraea x arguta* (Braut-Spiere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Weigelia hybrida* 'Bristol Ruby' (Weigelie)

## PFLANZLISTE C

Gehölzpflanzungen auf der Böschung des P & R-Platzes: Artenauswahl:

Baumarten

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Salix alba* (Silber-Weide),

Straucher





































*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Salix purpurea* (Purpur-Weide)

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Kosten von Flächen- oder Maßnahmen für den Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) (Zuordnung für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde, Bauherr) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Gemeinde – öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherren).
- Staatliches Konservatoramt: Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfunden.
- Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz: Altlastenstandorten
- 3010624 F = Saarbrücker Str. 34, ehemaliges Busunternehmen mit Tankstelle,
- 3011394 M = Saarbrücker Str. 56 ehemalige Schlosserei,
- 3010554 A = Saarbrücker Str. 58 ehemalige Tankstelle,
- 3011006 D = Gelände an der Realschule, ehemalige Bauschuttdeponie
- Ministerium für Innere, Familie, Frauen u. Sport: Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen
- Ministerium für Umwelt: Der grünordnerische Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes



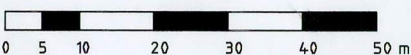
# LEGENDE (Planzeichenverordnung 1990)

	Allgemeine Wohngebiete		Grünflächen : p=privat ; ö=öffentlich
	Mischgebiete		Spielplatz
	Geschossflächenzahl		Wasserflächen
0,8	Grundflächenzahl		Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
	Zahl der Vollgeschosse		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II	als Höchstmaß		Anpflanzen: Bäume
	zwingend		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
o	Offene Bauweise		Erhaltung: Bäume
g	Geschlossene Bauweise		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
THmax	maximale Traufhöhe	ST	Stellplätze
FHmax	maximale Firsthöhe	GA	Garagen
	Baulinie		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Perlenschnur)
	Flächen für den Gemeinbedarf		Unterirdischer Hauptwassersammler
	Schule		Besondere Planzeichen
	Bahnanlagen		Firstrichtung
	Strassenverkehrsflächen		Parzellengrenze mit Parzellennummer
	Strassenbegrenzungslinie		bestehende Gebäude
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	SD/WD	Sattel- bzw. Walmdach
	Park & Ride - Platz		Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Bike & Ride		Biotopgrenze nach §22 SNG
	Fuß- und Radweg		Nutzungsschablone
	verkehrsberuhigter Bereich		
	Flächen für Versorgungsanlagen		
	Elektrizität		
	Abfall		

## Plangrundlagen:

Als Grundlage dienten der Bestandsplan der Gemeinde Heusweiler 1:500 (1996) als Computerausdruck, eine Vergrößerung des Kartasterplanes 1:1000 (Stand Oktober 2005), sowie aktuelle Nachträge (Stand Januar 2006).

Maßstab : 1 : 1000



# Bebauungsplan

## "Jungs Wies"

Alt & Britz  
Architekten Stadtplaner

Am Sankt Johanner Markt 22  
66111 Saarbrücken  
T 0681-876460 F 8764612  
mail@altundbritz.de

Juli 2006