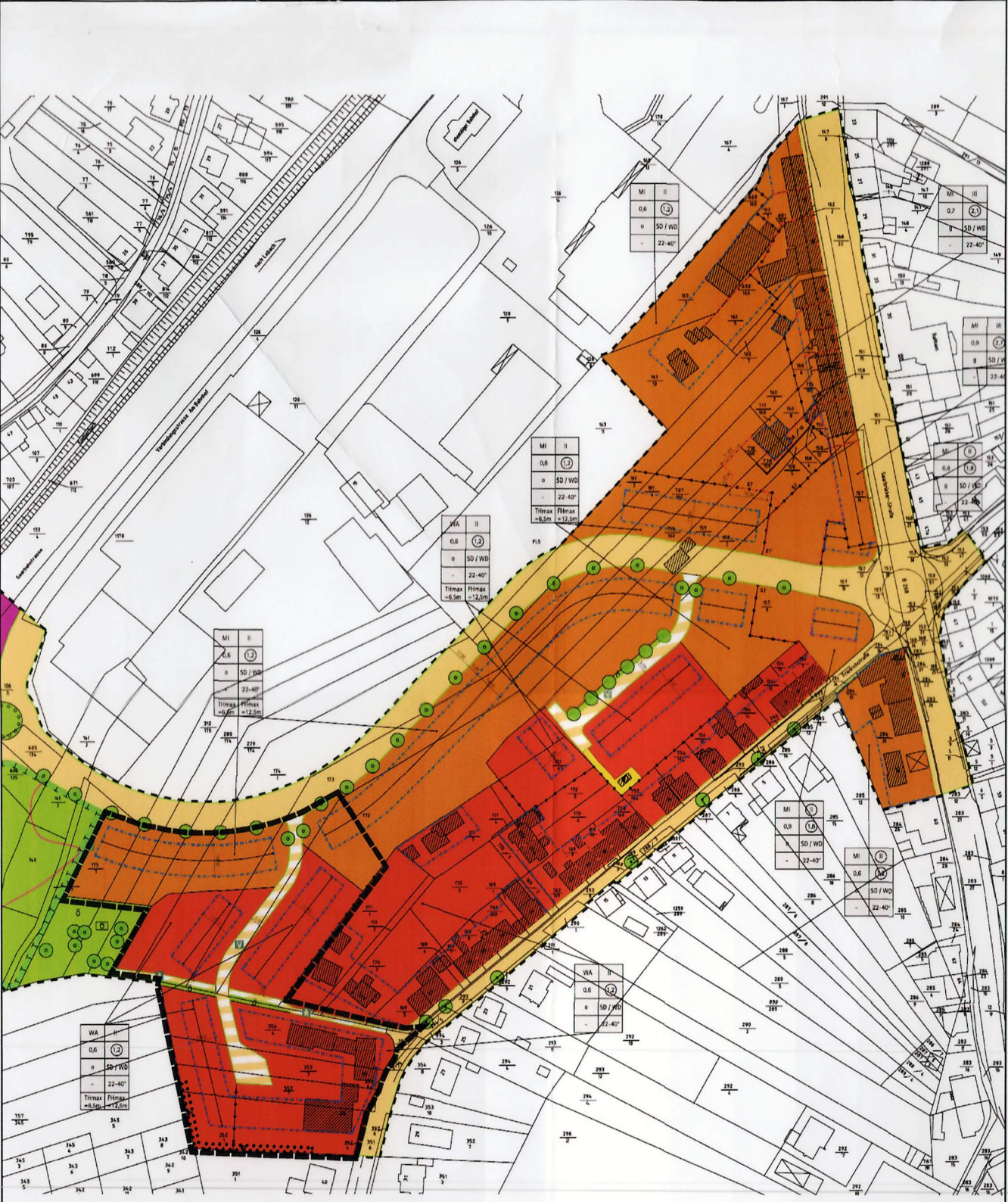



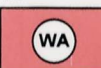

Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan "Jungs Wies"  
Stand 1. Änderung (ohne Maßstab)




 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

Planzeichenerläuterung  
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZ 1990



Art der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

-  Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)




Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
-  Firstrichtung


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Offene Bauweise
-  Baugrenze

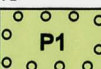
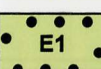
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußgängerweg




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

-  Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

-  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)	Siehe Plan
Zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude,</li><li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden</li><li>- Handwerksbetriebe</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.</li></ul>
Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</li></ul>
Nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlagen für Verwaltungen</li><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstelle</li></ul> nicht zulässig
1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)	Siehe Plan
Zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li><li>- Einzelhandelsbetriebe,</li><li>- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul> zulässig.
Nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind die sonst nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstellen</li><li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind</li></ul> nicht zulässig.
	gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Anwendung von § 1 Abs.5 BauNVO sind von den sonst allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe des Verkehrsgewerbes,</li><li>- Handwerksbetriebe wie Kfz-Reparaturwerkstätten, Schlossereien, Tischlereien, Steinmetzbetrieben,</li><li>- Bordelle und bordellähnliche Betriebe</li></ul> nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 9 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16-22 BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO)	Siehe Nutzungsschablone
	Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von: <ul style="list-style-type: none"><li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li><li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li><li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li></ul> mitzurechnen.
	Die in Mischgebieten zulässige Grundfläche darf (gem. § 19 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	siehe Nutzungsschablone
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	siehe Nutzungsschablone
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	siehe Nutzungsschablone
	<b>Firsthöhe</b> Die maximale Firsthöhe wird auf maximal 12,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert. Zur Ermittlung der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist hier das eingedeckte Dach. Als unterer Bezugspunkt wird die vorhandene Geländeoberkante im Mittelpunkt des jeweiligen Baukörpers festgesetzt. Die Firsthöhe ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.
	<b>Traufhöhe</b> Die maximale Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen, gemessen in Gebäudemitte.
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO))	Siehe Nutzungsschablone
	Die Bauweise ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO als <b>offene</b> Bauweise festgesetzt.
3.1 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Siehe Plan
	hier: <b>Hauptfirstrichtung</b>
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)	Siehe Plan,
	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:  <b>Baugrenzen</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.
	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	Siehe Plan
	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
	Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig; desweiteren sind nichtüberdachte Stellplätze auch zwischen der zuständigen Erschließungsstraße (Verkehrsflächen) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.







# Hinweise

## Erhaltung Grenzabstände

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

## Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## Munitionsfunde

Im Planbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

## Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) darf keine Anlieferung der Betriebe stattfinden.

## Energierversorgungsleitungen

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen vor Baubeginn mit dem Service Bezirk Illingen der ENERGIS NETZGESELLSCHAFT, Tel. 06825 402-2360, aufgrund den erforderlichen Einweisungen und eventuell notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

## Entsorgungsleitungen

Der jeweilige Bauherr wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Entsorgungsverband Saar in Verbindung setzen und die Baumaßnahmen abstimmen und ggf. eine Sondierung zur Erfassung des Hauptsammlers durchführen.

## Altlasten

Altlastenfunde oder altlastenverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gegebenenfalls mitzuteilen.

# Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509)

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 (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

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 Art 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

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), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

## Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

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 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 ( Amtsblatt des Saarlandes S.1312)

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) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)



# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Jungs Wies“ im Gemeindebezirk Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Dieser Beschluss wurde am 04.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am 04.04.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

## Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2012 um Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 12.04.2012 bis einschließlich 14.05.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht wurden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend werden können, am 04.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 30.08.2012 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Jungs Wies“ wurde in der Sitzung am 30.08.2012 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

## Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Jungs Wies" wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den 14. 09. 12



*Redelt*

Der Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 19. 09. 12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

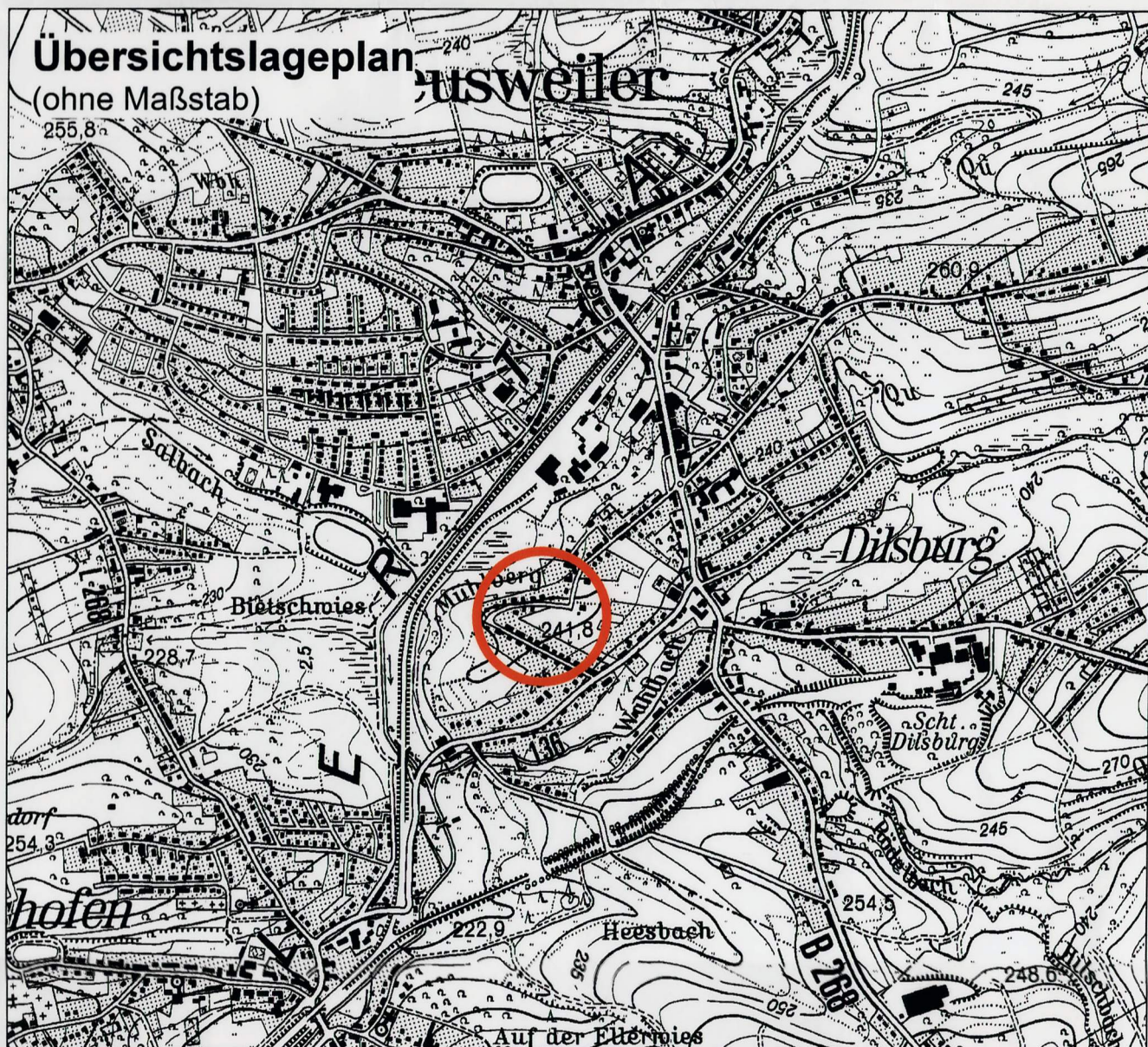
Heusweiler, den 19. 09. 12



*Redelt*

Der Bürgermeister





Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

HEU-ÄND-JUNGS  
-11-067

Planformat

980 x 841 mm

Verfahrensstand

- Satzung -

Datum

30.08.2012

Bearbeitung

Dipl.-Ing. J. Halberstadt

Gemeinde Heusweiler / Ortsteil Heusweiler

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Jungs Wies"