

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 6 BauNVO )



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO )

GRZ 0,9      Grundflächenzahl

GFZ 1,8      Geschossflächenzahl

II VG      Zahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse,  
hier zwingend: 2 Vollgeschosse!

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a      abweichende Bauweise

Baugrenze

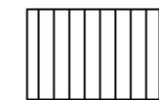
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bestandsgebäude  
Wohnen



Wirtschaftsgebäude /  
Nebengebäude



vorhandene Grenzen

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

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

#### Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe sowie
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 5 BauNVO sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

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

#### Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

Die Geschossfläche wird auf 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

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

#### Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Altlasten

Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Dennoch sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden Altlasten bekannt oder ergeben sich bei Vorhaben Anhaltspunkte über Veränderungen, besteht gem. § 2 Abs.1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

### Erschließungsmaßnahmen

Führt die konkrete Vorhabenplanung zu Auswirkungen / Arbeiten am öffentlichen Kreisverkehrsplatz in der Baulast des Landesbetriebs für Straßenbau, sind diese planerisch zur Zustimmung dem LfS vor Ausführung vorzulegen.

### Kampfmittelbeseitigung

Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Dennoch ist bei Zufallsfundern der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

### Denkmäler

Das Landesdenkmalamt des Saarlandes weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

### Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-BodenSchutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundes-BodenSchutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (Abl. EG Nr. L 206 vom 22.Juli 1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Saarland

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Amtsbl. I S. 2)

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberuftsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 714)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 306)

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

### 1. Dachform

Die Dächer sind mit gedeckter roter bzw. rotbrauner Dacheindeckung zu versehen.

Als Form sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15-40° zulässig. Zulässig ist auch die Mischform der beiden Dachformen, das Krüppelwalmdach.

### 2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

### Gehölzlisten:

#### Sträucher

? Carpinus betulus	(Hainbuche), IHei 1xv 100 - 125
? Cornus mas	(Kornelkirsche), IStr 70 - 90
? Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel), IStr 70 - 90
? Corylus avellana	(Hasel), IStr 70 - 90
? Crataegus monogyna	(Zweigriffliger Weißdorn), IStr 70 - 90
? Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn), IStr 70 - 90
? Prunus avium	(Vogelkirsche), IHei 1xv 150 - 200
? Prunus spinosa	(Schwarzdom), IStr 70 - 90
? Rosa canina	(Hundsrose), IStr 70 - 90
? Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder), IStr 70 - 90
? Sambucus racemosa	(Traubenholunder), IStr 40 - 70
? Sorbus aucuparia	(Vogelbeere), IHei 100 - 150
? Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball), IStr 70 - 90

### Baumarten

? Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
? Tilia cordata	(Winterlinde)
? Robinia pseudoacacia	(Robinie)
? Acer campestre	(Feldahorn)
? Malus syvestris	(Holzapfel)
? Pyrus communis	(Holzbirne)

? Alle heimischen Obstbaumarten

IHei= leichte Heister

IStr = leichte Sträucher

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 28.09.2017 in öffentlicher Sitzung die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

## Billigung Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2017 beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.10.2017 bis einschließlich 20.11.2017 öffentlich ausgelegen (§13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 11.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2017 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.11.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 22.03.2018. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am 22.03.2018 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Heusweiler, den 22.03.2018



## Ausfertigung

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 27.03.2018

  
Der Bürgermeister



## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 27.03.2018

  
Der Bürgermeister





ÜBERSICHTSPLAN / LAGE IM RAUM M 1:5000



## GEMEINDE HEUSWEILER GEMARKUNG HEUSWEILER



Bebauungsplan 3. Teiländerung "Jungs Wies"  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a

MAßSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0710_BPlan_3.Teiländ. "Jungs Wies"	970/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
SATZUNG	24.03.2018	KN

Michael  
König

