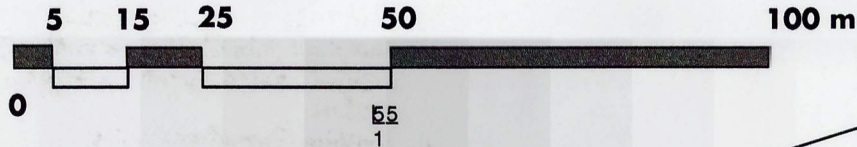


# Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dilsburg"

## Gemeinde Heusweiler

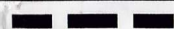


ARGUS CONCEPT GmbH, Illingen, den 11.Jan.2005



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



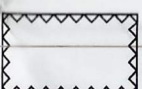
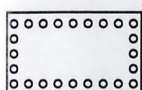
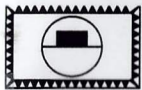
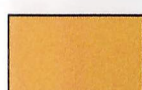
GRZ 0,8

II

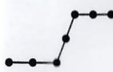
TH/FH



a



D



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS.7 BAUGB)

MISCHGEBIET

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GEWERBEGEBIET

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN,  
HIER: TRAUFHÖHE/FIRSTHÖHE

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

BAUGRENZE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE  
HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

FUSS - UND RADWEGE

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

( § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB)

UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN (**Ö** = ÖFFENTLICH/**P** = PRIVAT)

( § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS.6 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

( § 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS.6 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

( § 9 ABS. 1 NR. 17 UND ABS. 6 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

( § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

BÄUME (VERSCHIEBBAR)  
STRASSENRAUMEINGRÜNUNG

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
NACH STRASSENRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

**S1 + S2 NACH BERGBAURECHT**

(§ 9 ABS.6 BAUGB)

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE),  
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

( § 9 ABS. 6 BAUGB)

MIT GEH.-FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE  
FLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B.  
VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES  
DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

(§1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO)

FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

## TEIL B: TEXTTEIL

Die Änderungen im Textteil sind farblich gekennzeichnet (nur bei der Nachrichtlichen Übernahme).

Alle anderen Textfestsetzungen bleiben unverändert in Kraft.

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

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Baugebiete MI 1, MI 2, MI 3

##### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Mischgebiete, gem. § 6 BauNVO  
siehe Plan

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

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



1.1.2	nicht zulässige Arten von Nutzungen	<p>gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gartenbaubetriebe,</li> <li>2. Tankstellen</li> <li>3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind</li> </ol> <p>nicht zulässig</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>															
1.2	Baugebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5	<p>Gewerbegebiete, gem. § 8 BauNVO siehe Plan</p> <p>gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> <li>2. Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude</li> <li>3. Tankstellen</li> </ol> <p>im Gebiet GE 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> <li>2. Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude</li> </ol>															
1.2.1	zulässige Arten von Nutzungen																
1.2.2	ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	<p>gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO</p> <p>in den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ol> <p>im Gebiet GE 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind</li> </ol>															
1.2.3	nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen	<p>Innerhalb der festgesetzten Gebiete erfolgt der Ausschluss folgender Nutzungen:</p> <p>in den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden "Anlagen für sportliche Zwecke", die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen</li> <li>2. gem. § 1 Nr. 6 BauNVO werden auch "Vergnügungsstätten", die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes</li> </ol> <p>im Gebiet GE 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke", die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen</li> <li>2. gem. § 1 Nr. 6 BauNVO werden auch "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten", die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes</li> </ol>															
1.3	grundsätzlich gilt:	<p>Durch alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (in dB(A)) einzuhalten (siehe Eintrag in Planzeichnung):</p> <table> <tr> <td>• GE 1:</td><td>tagsüber: 56</td><td>nachts: —</td></tr> <tr> <td>• GE 2:</td><td>tagsüber: 55</td><td>nachts: 45</td></tr> <tr> <td>• GE 3:</td><td>tagsüber: 62</td><td>nachts: 49</td></tr> <tr> <td></td><td>bzw. tagsüber: 60</td><td>nachts: 47</td></tr> <tr> <td>• GE 5:</td><td>tagsüber: 57</td><td>nachts: —</td></tr> </table> <p>Betriebe mit starker Nachtaktivität sind im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete generell unzulässig.</p>	• GE 1:	tagsüber: 56	nachts: —	• GE 2:	tagsüber: 55	nachts: 45	• GE 3:	tagsüber: 62	nachts: 49		bzw. tagsüber: 60	nachts: 47	• GE 5:	tagsüber: 57	nachts: —
• GE 1:	tagsüber: 56	nachts: —															
• GE 2:	tagsüber: 55	nachts: 45															
• GE 3:	tagsüber: 62	nachts: 49															
	bzw. tagsüber: 60	nachts: 47															
• GE 5:	tagsüber: 57	nachts: —															
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>																	
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB																	
2.1	Grundflächenzahl	<p>gem. § 19 Abs. 1 BauNVO siehe Plan</p> <p>0,8 im GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 0,6 im MI 1, MI 2, MI 3</p>															
2.2	Höhe baulicher Anlagen	<p>gem. § 16, 18 BauNVO siehe Plan, hier: Traufhöhe, Firsthöhe</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe wird im GE 1 auf 4 m und in den GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 auf 7 m begrenzt.</p> <p>Die Höhe von Flachdachbauten beurteilt sich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe. Als Messpunkt der Traufhöhe wird die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. die Höhenlage der Verbindungslinie dieser Schnittkante an den Giebelseiten definiert. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante der Traufe festgesetzt, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endbauzustand.</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe wird in den Gewerbegebieten auf GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 auf 13,5 m und im GE 1 auf 10 m begrenzt.</p> <p>Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.</p> <p>Von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.</p>															
2.3	Zahl der Vollgeschosse	<p>gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO siehe Plan</p> <p>Im Bereich der Mischgebiete wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.</p>															



<p><b>3. BAUWEISE</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>siehe Plan Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sowie eine Grenzbebauung sind somit zulässig.</p>																		
<p><b>4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>siehe Plan hier: Hauptfirstrichtung</p> <p>Die Hauptgebäude im MI 2 sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptausrichtung auszurichten. Abweichungen in nicht erheblichem Ausmaß sind zulässig.</p>																		
<p><b>5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>siehe Plan hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO</p>																		
<p><b>6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>	<p>siehe Plan gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und Feuerwehrumfahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.</p>																		
<p><b>7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p>	<p>siehe Plan hier: S 1: Anfahrtsicht bei 50 km/h</p> <p>Das im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet festgesetzte Sichtfeld ist von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen, Stellplätzen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind nur bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.</p>																		
<p><b>8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p>siehe Plan hier: Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes. Die jeweiligen Straßenbreiten sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Holzer Straße (L I.O. 136). Diese wird im Bereich der Einfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Verlauf der Holzer Straße erfolgt im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt die Anlage einer Linksabbiegespur.</p> <p>Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinien.</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung siehe Plan hier: Fuß- und Radwege</p>																		
<p><b>9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</p>	<p>siehe Plan hier:</p> <p>20 kV 2 x 10 kV Dilsburg-Südschacht I und II 2 x 10 kV Göttelborn-Dilsburg II und III</p>																		
<p><b>10.ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜN-FLÄCHEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>siehe Plan</p>																		
<p><b>11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB</p>	<p>siehe Plan</p> <p>Die Fläche GE 5 ist auf das südliche Höhenniveau der Fläche GE 4 aufzufüllen.</p>																		
<p><b>12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</p>	<p>siehe Plan</p>																		
<p><b>13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>siehe Plan</p> <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.</p>																		
<p><b>14.FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Anwendung der §§ 18 ff. BNatSchGNeuRegG</p>	<p>siehe Plan</p> <p>Im Bereich südlich des Bahndammes sind die entstandenen Lücken durch Ersatzpflanzungen in Form von einheimischen Feldgehölzen gemäß Pflanzliste im Raster 1,5 m x 1,5 m zu schließen und auf Dauer zu erhalten.</p> <p>P1: <u>Böschungsbegrünung</u></p> <p><u>Straucharten, Pflanzabstand 1 x 1 m:</u></p> <table> <tr> <td>Caylus avellana</td><td>Wald-Hasel (5 %)</td></tr> <tr> <td>Cornus-Alba</td><td>Weißer Hartriegel (10 %)</td></tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td><td>Weiß-Dorn (15 %)</td></tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe (10 %)</td></tr> <tr> <td>Rosa Canina</td><td>Hunds-Rose (15 %)</td></tr> <tr> <td>Rosa pimpinellifolia</td><td>Büschel-Rose (10 %)</td></tr> <tr> <td>Salix aurita</td><td>Ohr-Weide (10 %)</td></tr> <tr> <td>Salix caprea</td><td>Sal-Weide (15 %)</td></tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder (10 %)</td></tr> </table>	Caylus avellana	Wald-Hasel (5 %)	Cornus-Alba	Weißer Hartriegel (10 %)	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn (15 %)	Prunus spinosa	Schlehe (10 %)	Rosa Canina	Hunds-Rose (15 %)	Rosa pimpinellifolia	Büschel-Rose (10 %)	Salix aurita	Ohr-Weide (10 %)	Salix caprea	Sal-Weide (15 %)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (10 %)
Caylus avellana	Wald-Hasel (5 %)																		
Cornus-Alba	Weißer Hartriegel (10 %)																		
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn (15 %)																		
Prunus spinosa	Schlehe (10 %)																		
Rosa Canina	Hunds-Rose (15 %)																		
Rosa pimpinellifolia	Büschel-Rose (10 %)																		
Salix aurita	Ohr-Weide (10 %)																		
Salix caprea	Sal-Weide (15 %)																		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (10 %)																		



Baumarten, Pflanzabstand 1 x 1 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn (15 %)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (15 %)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (15 %)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (15 %)
Quercus robur	Stiel-Eiche (20 %)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (10 %)
Sorbus aucuparia	Eberesche (15 %)

P2: Pflanzfläche

Nicht standortgerechte Ziergehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze entsprechend folgender Liste zu ersetzen:

Acer pseudoplatanus	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Alnus glutinosa	Rot-Erle

siehe Plan

E1: Bestandsschutz

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen standortgerechten Bepflanzungen.

**15.FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
in Anwendung der §§ 18 ff. BNatSchGNeuRegG

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

**DACHNEIGUNG**

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet GE 4 0 - 45°. Für die anderen Gewerbegebiete wird eine zulässige Dachneigung von 0 - 30° festgesetzt.

**LICHTANLAGEN**

Die Lichtanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlenquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**

**FLÄCHE UNTER BERGAUFSICHT**

Der Entlassung wurde bereits im August 2002 seitens des Landesamtes für Umweltschutz, Abteilung 2 Geologie, Boden, Grundwasser ohne Einschränkungen zugestimmt.

**SCHUTZABSTAND NACH ENERGIERECHTLICHEN VORSCHRIFTEN**

siehe Plan, 20 kV-Leitung, 10 kV-Leitungen

**SCHUTZABSTAND ZUM LUFTSCHUTZSTOLLEN**

**DENKMÄLER**

gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 SDSchG

Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist im Baugebungsplanentwurf das Dilsburger Stollensystem mit noch vorhandenen Tagesausgängen gekennzeichnet. Bei dem südlichsten Stollen handelt es sich um einen ehemaligen, bereits verfüllten Luftschutzstollen.

siehe Plan

**AUFLAGEN FÜR BAUWERKE IM UMKREIS DER TAGESSCHÄCHTE UND STOLLENMUNDLÖCHER**

ABBERGV § 80 ABS. 1 UND 2

Das Schachtgerüst der Tagesanlage Dilsburg ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SDSchG in die Denkmalliste aufgenommen worden. Gleichfalls sind die Stollenmundlöcher mit der in baulichem Zusammenhang stehenden Stützmauer entlang der Zufahrtsstraße aufgrund ihrer regionalgeschichtlichen Bedeutung schützenswerte Kulturdenkmäler und dürfen von Abbruch- und Umbaumaßnahmen nicht betroffen werden.

Bauwerke dürfen im Umkreis von 20 m um Tageschächte oder Stollenmundlöcher nicht aus brennbarem Material bestehen. Im Umkreis von 20 m dürfen darüber hinaus keine feuer- und explosionsgefährdenden Räume und Bereiche vorhanden sein und keine leicht entzündlichen Stoffe gelagert werden.

**SCHUTZKREIS UM DIE SCHACHTANLAGE**

NACH VORSCHRIFTEN DES BERGBAUS

siehe Plan,  
**S1** Schutzbereich "Standicherheit" = 14,6 m Radius  
Innerhalb des Schutzbereiches für den Schacht dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte vom künftigen Nutzer der Fläche der Schachtschutzbereich genutzt werden, so ist die Standicherheit des Schachtkopfes (je nach Füllart auch die Standicherheit der Schachtabdeckplatte) in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches, entsprechend der gültigen Auflagen und Richtlinien der Bergbehörde durch ein Standisicherheitsgutachten (das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt)nachzuweisen.  
**S2** Schutzbereich wg. Ausgasungen = 25 m Radius  
Innerhalb des Schutzbereiches sind im Falle einer Nutzung Vorgorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasung des Schachtes vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein.

**FESTSETZUNGEN**

**GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB**

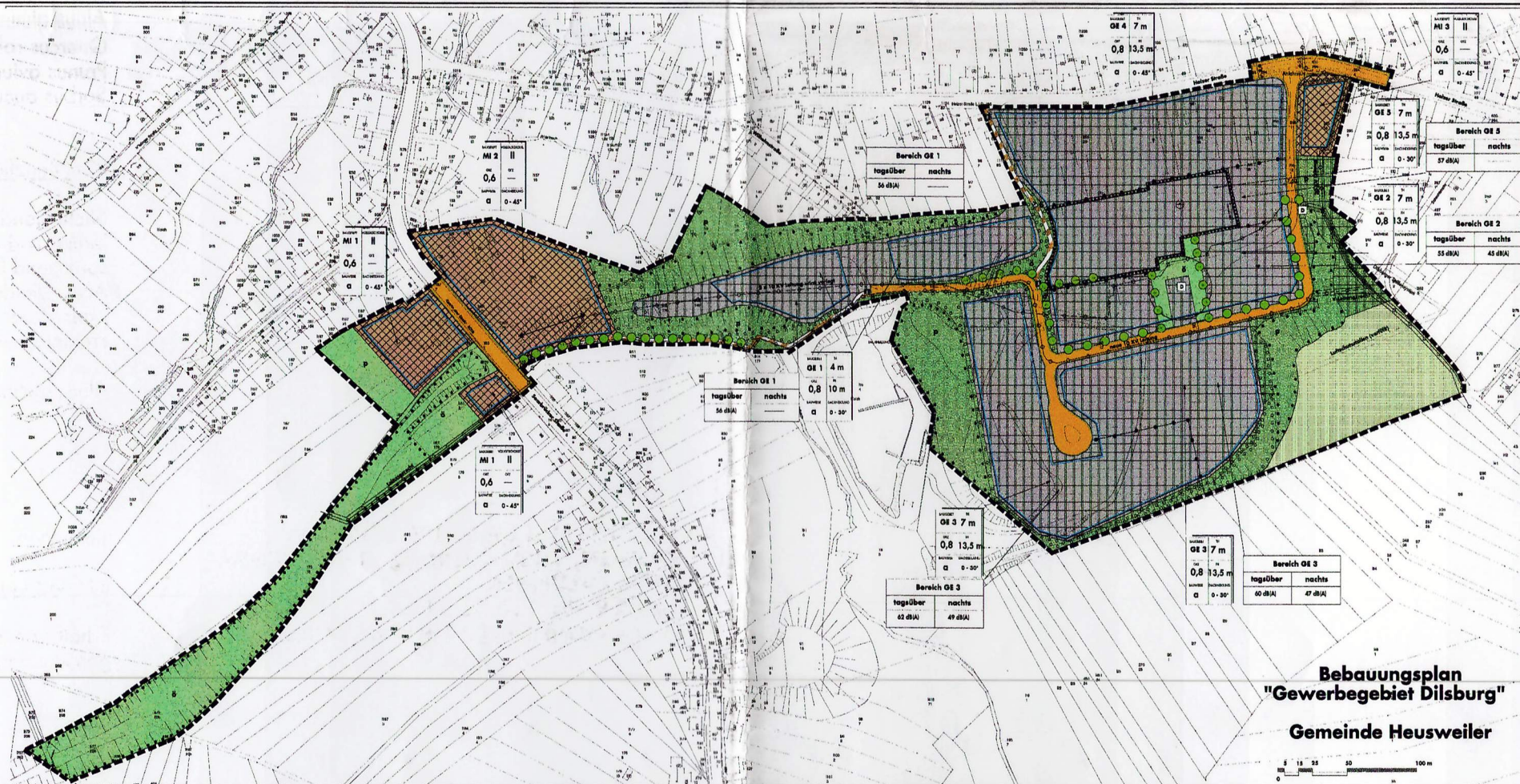
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan



# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET DILSBURG"

## STAND: SATZUNG OKTOBER 2003



### HINWEISE

#### SCHALLSCHUTZ

Für die Fenster der baulichen Anlagen wird auf der der Zufahrtsstraße zugewandten Seite der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 empfohlen.

#### AUFSCÜTTUNGEN

Einige Planbereiche in den Gewerbegebieten sind mit Massen in Dicken von ca. 1 m bis 10 m in unterschiedlichen Teilbereichen aufgeschüttet und verdichtet. Bei anstehenden Bauvorhaben sind Sicherungsmaßnahmen zu prüfen.

#### BAUMPFLANZUNGEN

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

#### TON- UND FERNSEHRUNDFUNKEMPfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es durch Reflexionen zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehempfanges kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

#### EHMALIGER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern". Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf die Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

#### SCHACHTSCHUTZBEREICH "SCHACHT DILSBURG"

In dem ehemaligen Arbeitsraum zwischen Schachtausbau und Gebirge können Auflockerungen vorhanden sein, die ein unterschiedliches Setzungsverhalten beim Aufbringen von Lasten zur Folge haben. Im Rahmen von Baumaßnahmen im Bereich dieses Raumes können möglicherweise Setzungen entstehen, die eine Erkundung des Ringraumes mittels Bohrungen auf das Vorhandensein von Auflockerungszonen notwendig machen. Gegebenenfalls ist der Bereich durch das Einpressen von Feststoffsuspension zu stabilisieren, um einen gleichmäßig setzungsfreien Baugrund im unmittelbaren Schachtbereich zu erreichen. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass durch die Gründung von Bauwerken in der Nähe des Schachtes keine Beeinträchtigung des Schachtkopfes bzw. seiner Füllsäule erfolgt.

Hinsichtlich von Brandschutzmaßnahmen zur Verhütung von Selbstentzündungsbränden durch die Folgenutzung der Bergehalde wird bei folgenden Eingriffen eine Abstimmung mit der DMT-Fachstelle für Brandschutz empfohlen:

- Teilabtrag sowie Aufschüttung und Überdeckung der Böschungen und Plateauflächen zur Profilierung des Untergrundes
- Abtragung bzw. Sicherung von Kontaminationsflächen
- Bau von Gebäudefundamenten
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

#### BESONDERS SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das in der Biotopkartierung Saarland II ausgewiesene Biotop Nr. 66070030 "Abraumhalde der ehemaligen Grube Dilsburg". In diesem Bereich wurde das Vorkommen von der im Saarland seltenen und nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Blauflügeligen Odlanderschrecke (*Oedipoda coerulea*) festgestellt. Darüber hinaus befindet sich das Biotop Nr. 66070029 mit einem kleinen Teilstück innerhalb des Geltungsbereiches.

#### ANNÄHERUNGSSICHT

In Höhe des Einmündungsbereiches an der Holzer Straße wird die gemäß Verkehrsplanung vorgegebene Annäherungssicht bei 50 km/h in den Bebauungsplan übernommen. Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches sollten die Sichtverhältnisse möglichst nicht beeinträchtigen.

#### ALTlastEN

Die ehemalige Tagesanlage ist im Altlastenkataster unter der Kennziffer 30 10 318v als "Verdachtsfläche" ausgewiesen. Das Gefährdungspotenzial wird jedoch als sehr gering eingestuft. Im Bereich des ehemaligen Grubenbahnhofs befindet sich gemäß Altlastengutachten ein sanierungsbedürftiger Dieselschaden. Für den Bereich der Aufschüttungen wurde eine punktuelle Belastung mit Schwermetallen und erhöhte PAK-Konzentrationen nachgewiesen. Im Rahmen der Umnutzung sind bei Veränderungen auf der Fläche entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Bei Auffälligkeiten, z.B. bei Baumaßnahmen besteht die Verpflichtung, die zuständigen Behörden (Untere Bodenschutzbehörde, Landesamt für Umweltschutz) zu informieren.

#### AUSGASUNGEN

Im Hinblick auf eine mögliche Ausgasung ist in einem Radius von 25 m, gerechnet vom Schachtmittelpunkt aus, im Falle einer zukünftigen Bebauung sicherzustellen, dass geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von CH<sub>4</sub> in die Gebäude getroffen werden.

#### BESTEHENDE FUNDAMENTE

Im Bereich der Schachteinrichtungen und Anlagen zur Kohlenaufbereitung und -verladung ist großflächig mit tiefreichenden Fundamenten zu rechnen.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### DER GEMEINDE HEUSWEILER

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 30.09.2004 die Vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dilsburg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 03.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 24.02.2005 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 30.09.2004 den Entwurf der Vereinfachten Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dilsburg" gebilligt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

- Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist vom 10.11.2004 bis 10.12.2004 gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.02.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08.04.2005 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 17.02.2005 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dilsburg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Teiländerung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 24.02.2005 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dilsburg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

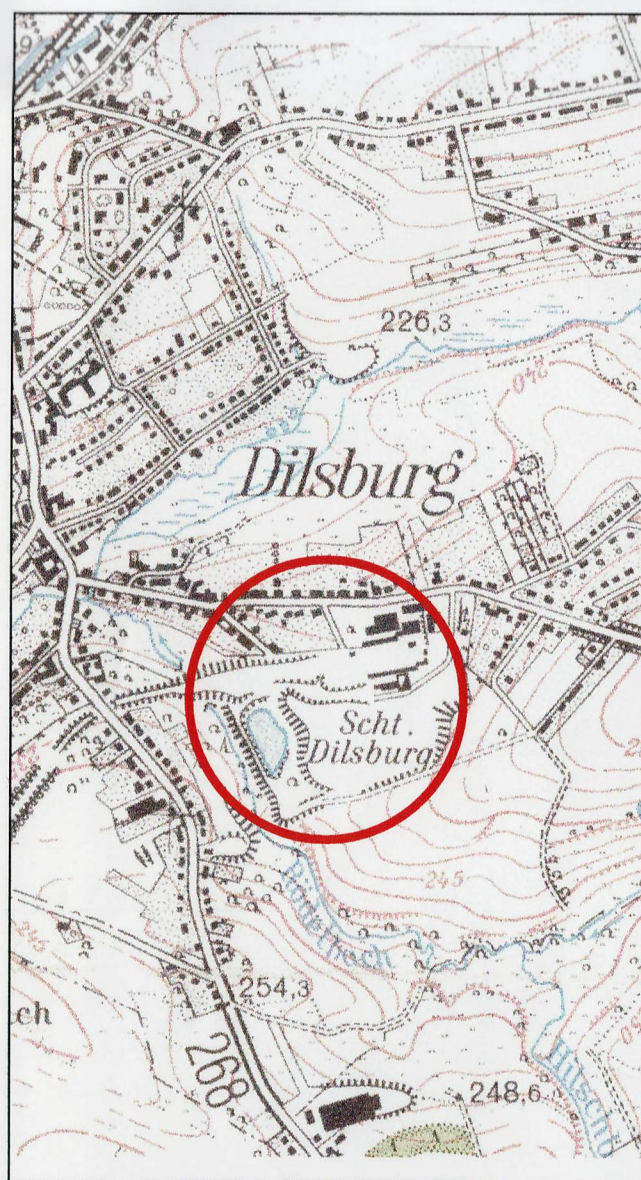
Heusweiler, den 13.04.2005 Der Bürgermeister

### 1. TEILÄNDERUNG DES

## BEBAUUNGSPLANES

### "GEWERBEGEBIET DILSBURG"

#### DER GEMEINDE HEUSWEILER



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEUSWEILER IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GIU

▲ AN DER ERSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD

▲ JANUAR 2005 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.- GEOGR. THOMAS EISENHUT  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IVWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I, S. 1914),
- das 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 Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SD-SchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- die saarländische Landesbauordnung (LBO), 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),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amts-

blatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.),
- 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).

M = 1:1000 im Original  
M = 1:2000, A 1  
Verkleinerung A3 o.Mst.

0 10/20

50/100

100/200



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE  
RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG MBH

RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN,  
TEL: 06825 - 4061 101, FAX: 06825 - 4061 110