

# Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



Mischgebiet MI 1  
(§ 6 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

◊—◊—◊—◊—

Leitung unterirdisch

## Sonstige Planzeichen

=====

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

\_\_\_\_\_

Flurstücksgrenzen (Bestand)



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

## Teil B: Textteil

### Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

siehe Plan

gem. § 6 BauNVO

**Mischgebiet**

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

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

#### 1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

1. Gartenbaubetriebe,

2. Tankstellen

3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind  
nicht zulässig

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.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

0,6 im MI 1

siehe Plan

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Im Bereich des Mischgebietes wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

siehe Plan

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes wird eine **abweichende** Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

siehe Plan

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

hier:  
Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

#### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

siehe Plan

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan

hier:  
2 x 10 kV Erdkabel

#### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

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

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

### Festsetzungen

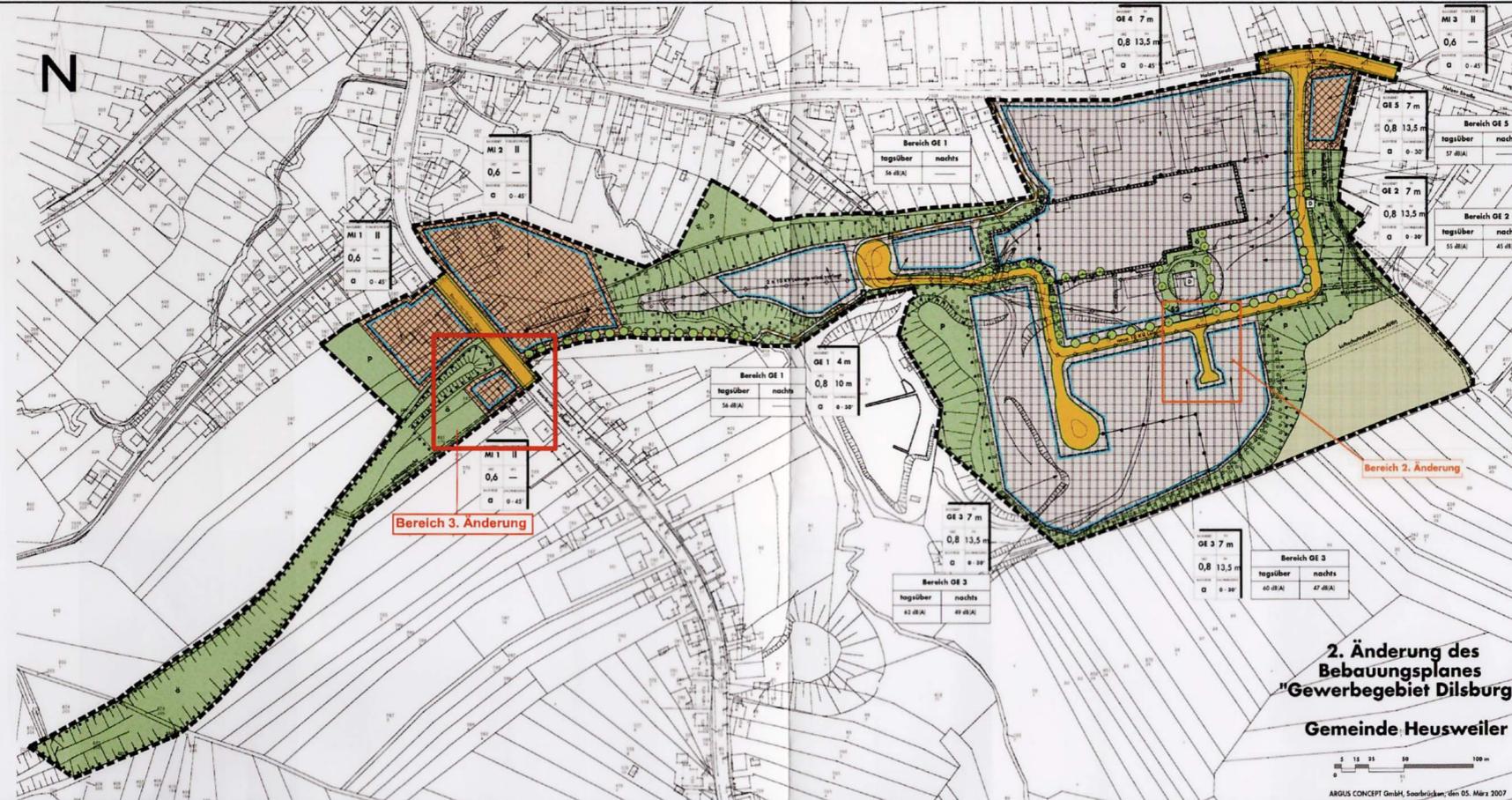
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 4 LBO

#### Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt im Mischgebiet 0 - 45°.

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dilsburg" (2. Änderung)

## Stand März 2007



# Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

**Schutzabstand nach  
energierechtlichen Vorschriften**

10 kV-Leitungen

## Hinweise

### Munitionsfunde

Das Landeskriminalamt (Sachgebiet Entschärfung / Kampfmittelbeseitigung) teilt mit, dass im Planungsbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen ist. Das Vorhandensein von Kampfmitteln (Zufallsfunde) kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### Vorhandene Versorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungseinrichtungen der energis - Netzgesellschaft mbH vorhanden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist auf diese vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu achten und ggf. eine Abstimmung mit der energis-Netzgesellschaft mbH durchzuführen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Suchgrabungen notwendig, um die genaue Lage der Gasversorgungsleitungen fest zu legen.

### Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDSchG Anzeigepflicht sowie ein befristetes Veränderungsverbot.

### Ehemaliger Bergbau

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

### Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an einen geschützten Landschaftsbestandteil (GLB 5.01.21) an. Im Zuge der Realisierung der Planung ist sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil entstehen.

## 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

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 BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes Nr. 1721 zur Verlängerung der Geltungsdauer von Vorschriften des Landesrechts vom 26. Oktober 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1721)

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 Naturschutzrechts 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 19.05.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dilsburg“ im Ortsteil Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, erfolgte am 15.06.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

## Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 24.06.2011 bis einschließlich zum 25.07.2011 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegebenen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 15.06.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2011 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

## Abwägung

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.08.2011 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

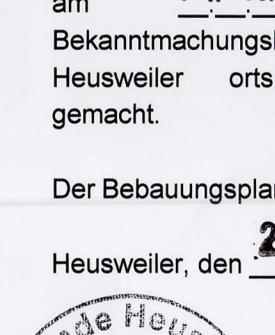
## Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dilsburg“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 25.08.2011 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

## Ausfertigung

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dilsburg“ wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den 06.09.11



*Redeloh*

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 14.09.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

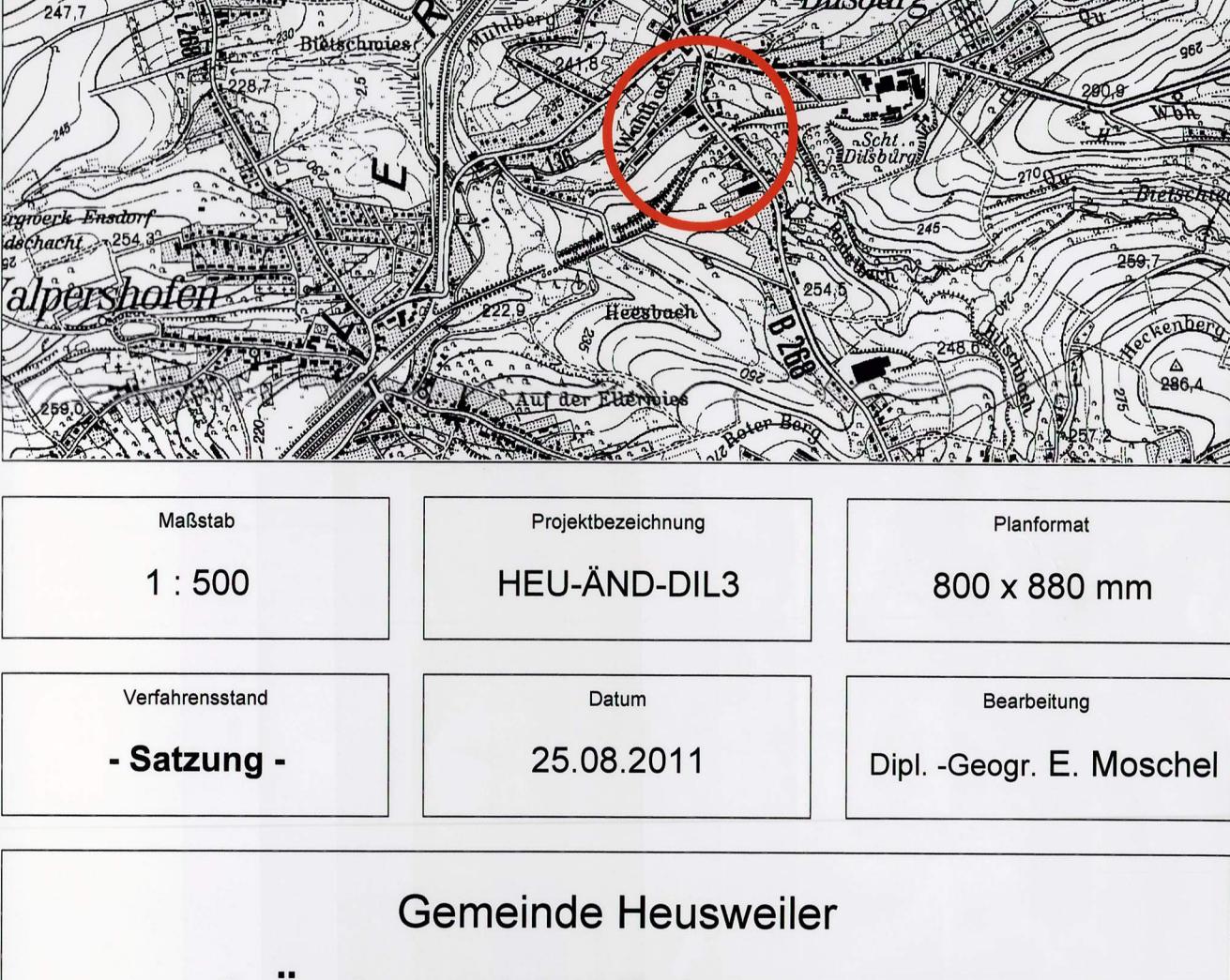
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 28.09.11



*Redeloh*

Der Bürgermeister



Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

HEU-ÄND-DIL3

Planformat

800 x 880 mm

Verfahrensstand

- Satzung -

Datum

25.08.2011

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. E. Moschel

Gemeinde Heusweiler

## 3. Änderung des Bebauungsplans - Gewerbegebiet Dilsburg -

**ARGUS**  
**concept**