

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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

GRZ 0,6

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

I

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



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



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

a

ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR  
NEBENANLAGEN  
HIER: LAGERFLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)



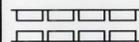
EINFAHRTBEREICH  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



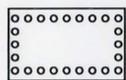
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
HIER: TRAFOSTATION DER ENERGIS GMBH  
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,  
ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN  
HIER: VORHANDENE STÜTZMAUER  
(§ 9 ABS. 1 NR. 26 UND ABS. 6 BAUGB)

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### 1.1. Baugebiet

gem. § 6 BauNVO  
Mischgebiet - MI  
siehe Plan

#### 1.1.1 zulässig sind

Innerhalb des Planungsgebietes ist analog dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO der vorhandene Dachdeckereibetrieb, bestehend aus:

1. den vorhandenen Dachdeckereigebäuden mit Büro, Lager-, Wasch- und Aufenthaltsräumen (Sozialräume),
2. der bestehenden Klempnerwerkstatt,
3. den vorhandenen Garagen,
4. dem vorhandenen Ausstellungspavillon,
5. den bestehenden offenen und überdachten Lagerflächen,
6. dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus des Betriebsinhabers,
7. den bestehenden Zu- und Umfahrten sowie Nebenanlagen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem LBO

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäss § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO  
siehe Plan

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,6 festgesetzt.

### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäss § 22 BauNVO  
siehe Plan - hier: abweichende Bauweise

Als Bauweise wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung zur Parzelle 76/4 ist zulässig. Die Gebäudelänge der dort befindlichen baulichen Anlagen beträgt mehr als 50 m.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäss § 23 BauNVO

Die Standorte der baulichen Anlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten Standorten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind alle vorhandenen Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung des Dachdeckereibetriebes notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Durch die Festsetzung der Baulinie wird die Abstandsflächenregelung nach § 6 der LBO außer Kraft gesetzt.

### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,  
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO

Die vorhandenen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Stellplätze zulässig.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Ein- und Ausfahrtbereich zulässig.

## 7. FLÄCHE FÜR VERSORGENGSANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 I.V.M.  
§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Trafostation der energis GmbH

## 8. FÜHRUNG VON VERSORGENGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,  
hier: 20kV-Freileitung der energis GmbH  
20kV-Erdkabel der energis GmbH

## 9. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,  
Die Mähwiesennutzung auf der privaten Grünfläche ist beizubehalten. Bestehende Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten.

Die vorhandene Stützmauer am nördlichen Rand der privaten Grünfläche ist zulässig.

Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu erfolgen.

## 10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan  
Zwischen festgesetztem Einfahrtbereich und der Fläche für Versorgungsanlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der energis GmbH festgesetzt.

## 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan  
Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen sind standortgerechte, einheimische Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

### Pflanzliste "Gehölze" :

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	Liguster
Eberesche	Walnuss
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Sal-Weide
Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball

### Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 2xv, StU 10 - 12 cm  
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

### **SCHUTZABSTAND ZUM AUBACH**

GEM. § 56 SAARLÄNDISCHES WASSERGESETZ

Im Süden bzw. Südosten grenzt das Planungsgebiet an den Aubach an. Zur Gewährleistung einer naturnahen Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen ist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von mind. 10 m, gemessen an der Uferlinie, (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage 5 m) einzuhalten.

Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Für die Anwendung wassergefährdender Stoffe sind Anwendungsbeschränkungen einzuhalten. Die Schutzfläche nach Saarländischem Wassergesetz wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

## HINWEISE

### **SCHUTZ VON VERSORGENGSLEITUNGEN**

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der energis GmbH ist vor Inangriffnahme jeglicher Arbeiten mit der zuständigen ServiceStelle Köllerbach Kontakt aufzunehmen, um Schutzabstände abzuklären und notwendige Einweisungstermine rechtzeitig abstimmen zu können.

Im Zuge sämtlicher Bauarbeiten sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften der energis GmbH einzuhalten, insbesondere die „DIN VDE 0105, Teil 100“ sowie das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“. Spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist der Einsatz von Bau- und Autokränen, Baggern, Betonpumpen usw. sowie das Aufstellen von Gerüsten unter Tel. 06825/4922480, mit der energis GmbH abzustimmen.

### **MUNITIONSGEFAHREN**

Nach Angaben des Ministeriums für Inneres und Sport sind im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

### **HINWEIS DES STAATLICHEN KONSERVATOR-AMTES**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 und 17 SDschG bei Bodenfinden ausdrücklich hingewiesen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen 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 Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtblatt des Saarlandes, S.2494),
- 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),

- Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baunordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18, S. 822),
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (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 Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, 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 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des

Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),

- 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. 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), geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S.2),

- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1545 - Fünftes Gesetz zur Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 31.03.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 21, S. 982),
- 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),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (*SDschG*) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506).

## VERFAHRENSVERMERKE

• Der Vorhabenträger, die Fa. Josef Fritsch - Bedachungsgeschäft, hat mit Schreiben vom 17.09.2002 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch" beantragt.

• Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 05.02.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des "Dachdeckerei Fritsch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 11.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 8.6.2004 Der Bürgermeister

• Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 18.02.2004 bis zum 03.03.2004 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 11.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

• Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 17.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 15.03.2004 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

• Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 03.06.2004 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

• Der Gemeinderat hat am 03.06.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 8.6.2004 Der Bürgermeister

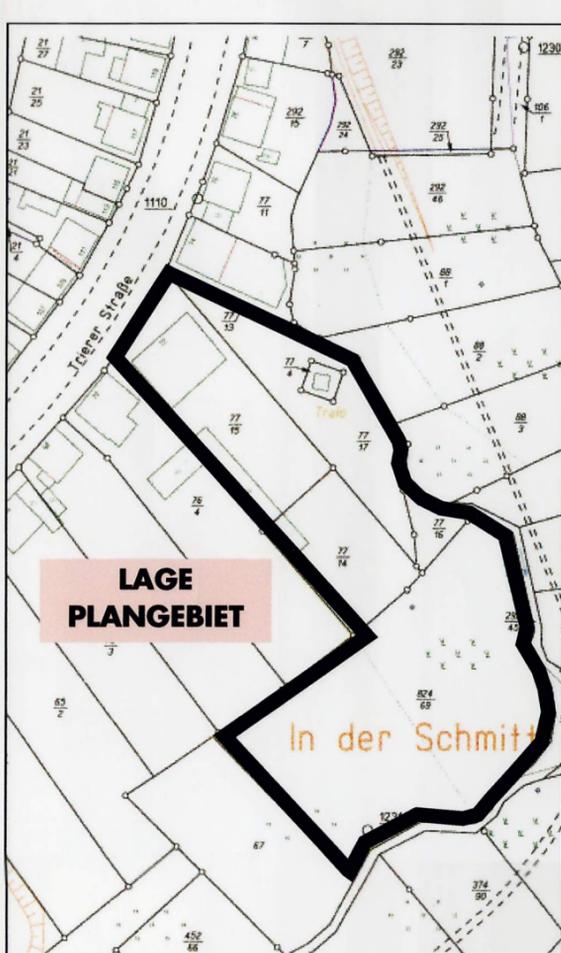
• Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.6.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bedachungsgeschäft Fritsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 2.8.2004 Der Bürgermeister

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 1, §§ 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001 (BGBl. I, S. 1950) ist für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

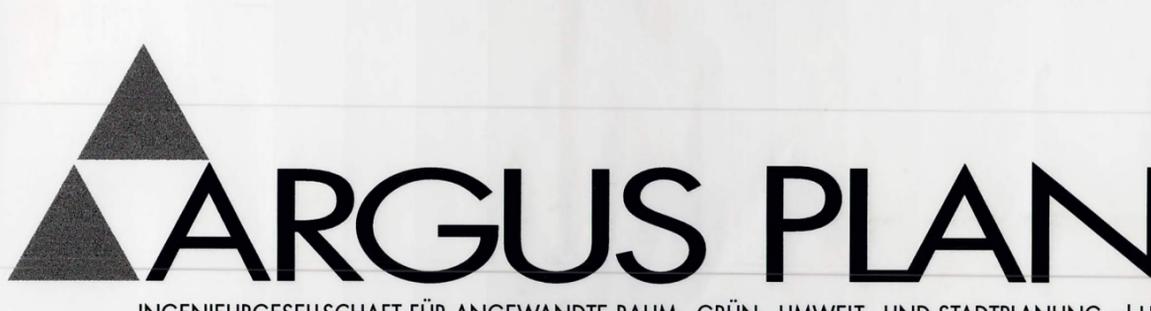
## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BEDACHUNGSGESCHÄFT FRITSCH" IM ORTSTEIL HEUSWEILER DER GEMEINDE HEUSWEILER



- ▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. JOSEF FRITSCH GMBH - BEDACHUNGSGESCHÄFT, IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE HEUSWEILER
- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:  
  
PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR  
DIPL. - GEOGR. EVELYN MOSCHEL  
  
PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD  
UTE SCHWINDLING
- ▲ JUNI 2004 (SATZUNG)
- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:  
  
DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM - UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER



M 1:500 im Original 0 5 25 50  
Verkl. DIN A 3 ohne Maszstab ▲ ▲ ▲ ▲



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061-100, FAX: 06825 - 4061-110