

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

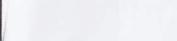
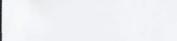
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



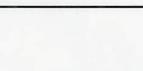
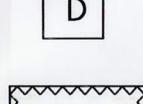
GRZ 0,6

I/II

TH/FH



a



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

DORFGEBIET

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 5 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 DER BAULICHEN ANLAGEN

HIER: MAXIMALE TRAUF- UND FIRSTHÖHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 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)

BAUWEISE

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

HIER: ABWEICHENDE BAUWEISE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 ABS.1 NR. 12 BAUGB)

HIER: 20/0,4-KV-TRAFOSTATION

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB)

HIER: 20-KV-FREILEITUNG (NICHT EINGEMESSEN)

UMGRENZUNG VON GESETZANLAGEN (ENSEMBLES),  
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  
(§ 5 ABS.4 BAUGB U. § 9 ABS. 6 BAUGB)

HIER: ENSEMBLE ORTSKERN BIETSCHIED

ENSEMBLEBESTANDTEIL, ZUM EINZELDENKMAL VORGESEHEN

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

HIER: SCHUTZABSTAND ZUR 20-KV-FREILEITUNG

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

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

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- 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 Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) 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 (SDSchG) 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),
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2005 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2010),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur-

schutzgesetz - 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 Abwasserbeseitigungs pflicht (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 - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865),

• das 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),

• 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746),

• das Saarländische Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15.02.2006 (Amtsbl. des Saarlandes, S. 493),

• das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822),

• das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, Nr. 33 vom 22.07.2004, S. 1498),

• das Saarländische Straßengesetz, Gesetz Nr. 808 vom 17.12.1964 in der Fassung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S 969), zuletzt geändert am 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506).

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

# **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**

gemäss § 5 BauNVO  
Dorfgebiet - MD  
siehe Plan

##### **1.1.1 zulässig sind**

Folgende Nutzungen sind im Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### **1.1.2 nicht zulässig sind**

Als nicht zulässig werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen festgesetzt:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **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

Die maximal zulässige Vollgeschosszahl wird im Plangebiet auf I bzw. II begrenzt (siehe Planeinschrieb).

#### **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.

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlage**

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 18 BauNVO  
hier: Festsetzung der maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe für den Bereich B

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden für den Bereich B wie folgt festgesetzt:

7,00 m Traufhöhe / 10,00 m Firsthöhe

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

### **3. BAUWEISE**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäss § 22 BauNVO  
siehe Plan,

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der nördlichen Grenze sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gemäss § 23 BauNVO  
hier: Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die Standorte der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan an den durch Baugrenzen festgesetzten Standorten zulässig. Entlang der nördlichen Grenze des nördlichen Baufensters wird eine Baulinie festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind alle vorhandenen Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzungen dienen, zulässig.

### **5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

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

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

### **6. VERSORGUNGSFLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

siehe Plan,

hier: 20/0,4-kV-Trafostation (nicht eingemessen)

## **7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,

hier: 20-kV-Freileitung (nicht eingemessen)

## **8. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten.

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

## **DACHGESTALTUNG**

Im Fall einer zukünftigen Gebäudeaufstockung / -umgestaltung im Bereich B ist ausschließlich ein Satteldach zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen ausschließlich naturrote Ziegel verwendet werden.

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

## **ENSEMBLE ORTSKERN BIETSCHIED**

Das südwestliche Plangebiet ist Teil des Ensembles Ortskern Bietschied. Die Abgrenzung des Ensembles wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes umfasst das Ensemble das Bauernhaus Bietschieder Straße 19. Dieser Ensemble-

bestandteil ist nach Aussagen des Staatlichen Konservatoramtes als Einzeldenkmal vorgesehen.

## **SCHUTZSTREIFEN DER 20 KV-LEITUNG**

NACH ENERGIERECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Schutzstreifen von 7 Metern beiderseits der Leitungsachse, innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig.

# **HINWEISE**

## **MUNITIONSGEFAHREN**

Nach Angaben des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport sind im Plangebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Frühzeitig vor Beginn ggf. erforderlicher Erdarbeiten sollte daher der Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert und die Sachlage vorsorglich überprüft werden.

## **EHEMALIGER BERGBAU / EHEMALIGE EISENERZKONZESION**

Die Deutsche Steinkohle AG teilt mit, dass im Planbereich von 1896 bis 1914 Berbau in einer Teufe von

70 bis 90 m umgegangen ist. Die bergbaulichen Einwirkungen sind abgeklungen und zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Ausgehende Tektonik und Bruchspalten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt auch im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Das Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz empfiehlt, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem o.g. Oberbergamt mitzuteilen.

# **VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 16.12.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan "Nördlich der Bietschieder Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 09.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Heusweiler, den 22.05.2006 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.03.2005 bis zum 13.04.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 16.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Aufforderung zur Außerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2005 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 14.07.2005 bis einschließlich 19.08.2005 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.07.2005 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 18.05.2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 18.05.2006 den Bebauungsplan "Nördlich der Bietschieder Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

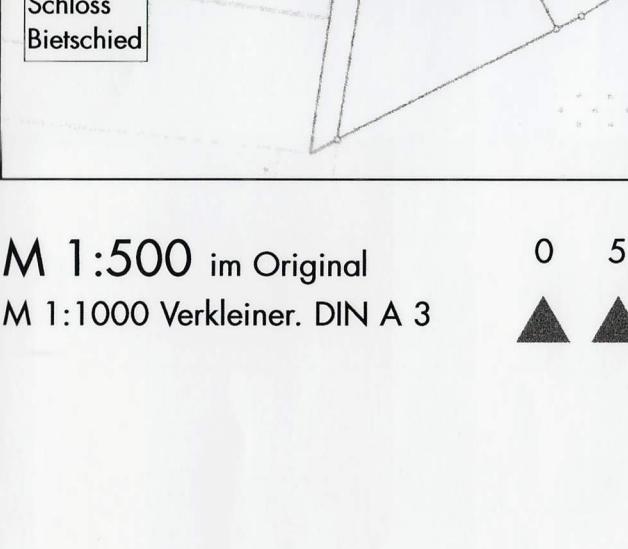
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 22.05.2006 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 07.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Heusweiler, den 19.06.2006 Der Bürgermeister



BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEUSWEILER, IN ZUSAMMENARBEIT MIT HERRN MANFRED BICKELMANN

AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR  
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD  
UTE SCHWINDLING

MAI 2006  
(SATZUNG)

VERANTWORTLICHE PROJEKTELEITER:

DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT  
DIPL.-ING. WOLFGANG BECKER

GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

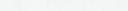
M 1:500 im Original

0 5

25

50

M 1:1000 Verkleiner. DIN A 3



Argus Concept

Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH,  
Rathausstraße 12, 66557 Illingen, Tel. 06825 4061 100, Fax: 06825 4061 110, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com

