

# Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet festgesetzt:  
Wohnanlage für Autisten mit Förderstätte und Betreuung.

- Wohngebäude
- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial und Lagerräume
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, einschließlich Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

#### Grundflächenzahl

(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

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

GRZ: 0,4 als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

GFZ: 0,4 als Höchstmaß

I, als Höchstmaß

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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 untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; für Gebäudegruppen gilt keine Längsbeschränkung.

### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 22,0 m ab der tatsächlichen Straßenbegrenzung zulässig.

siehe Planzeichnung

### 6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine **Ein- und Ausfahrt** nicht zulässig.

### 8. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern.

### 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Neigung von mindestens 1:1 ab- und anzuböschern.

Stellplatzflächen und Fußwege sind wasser-durchlässig zu befestigen.

### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden, unter Einbeziehung bestehender Gehölze und Anpflanzungen zu begrünen.

Die mit **P1** gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind hierbei zu integrieren.

### 11. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs.7 BauGB)

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

## Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. LBO Saarland)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im Baugebiet sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30° zulässig.

### 2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

### 3. Ordnungswidrigkeiten

(§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

## Hinweise

### Wasserrechtliche Erlaubnis

#### Bodendenkmäler

Zur flächenhaften Versickerung der Niederschlagswasser ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

#### Erhaltung Grenzabstände

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

#### Baumstandorte / Unterirdische Versorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

#### Angrenzende Bahnlinie

Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

#### Munitionsgefahren

Von der geplanten Bebauung darf keine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Betriebsanlagen ausgehen. So muss sicher gestellt sein, dass

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndamms gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m),
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen / Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.

## Gesetzliche Grundlagen

### Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBI. I S. 619).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Investitions erleichterungs- und Wohnbau Landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 26. November 2010 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)

Saarländer 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)

### Land:

Saarländer 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)

Saarländer 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)

Saarländer 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)

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

Saarländer 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)

# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

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



Wohnanlage

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ: (0,8)

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ: 0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, maximal

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

## Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1

Bezeichnung der Fläche zum Anpflanzen

## Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

gD / FD

geneigter Dach / Flachdach

0°- 30°

Zulässige Dachneigung

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 15.03.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Eisenbahnstraße“ im Ortsteil Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB). Dieser Beschluss wurde am 24.03.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, erfolgte am 24.03.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

## Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 16.06.2011 bis einschließlich zum 18.07.2011 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, 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 08.06.2011 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 09.06.2011 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 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.

## Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Eisenbahnstraße“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Eisenbahnstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Heusweiler, den 06.09.11



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 14.09.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

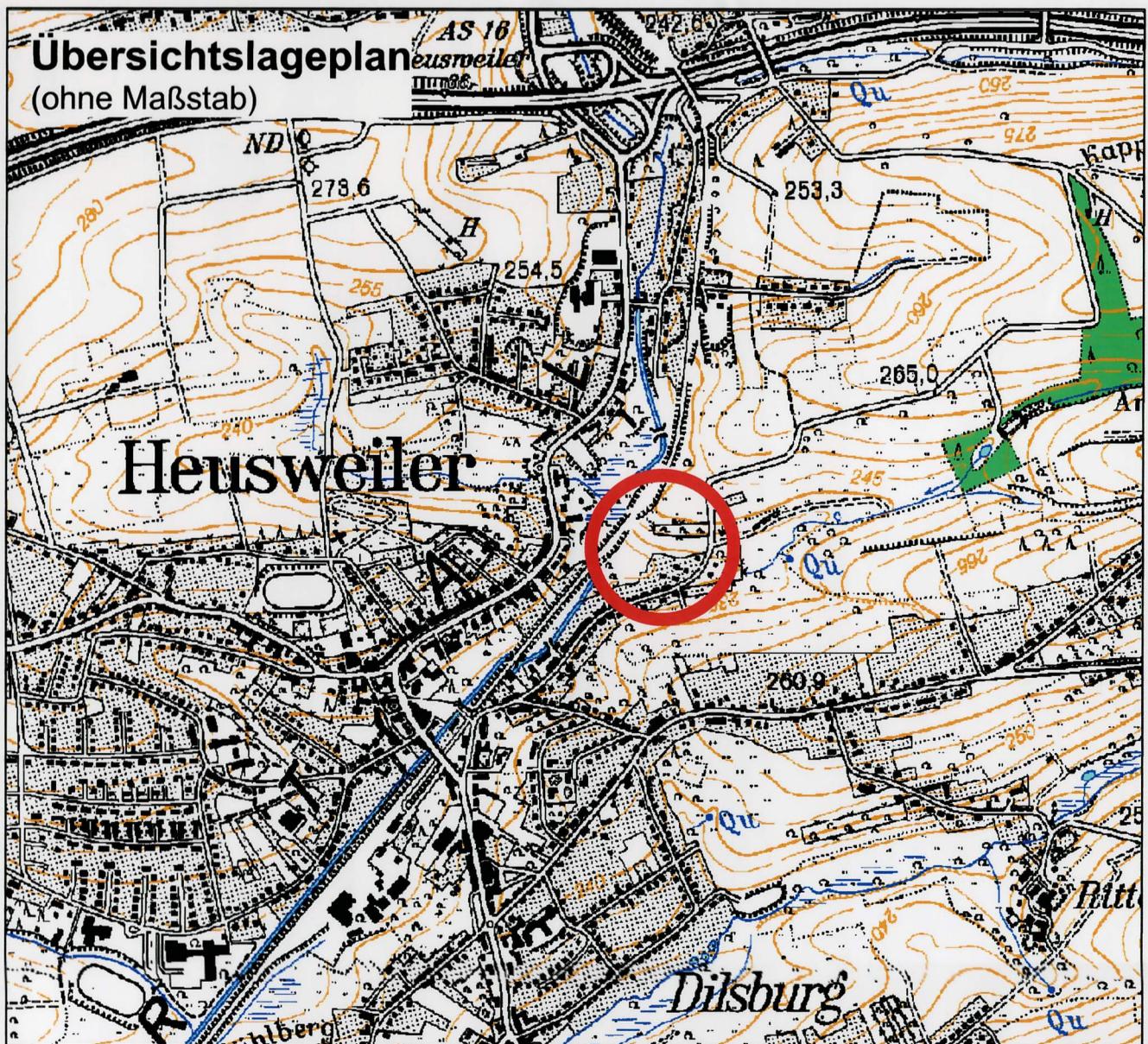
Heusweiler, den 28.09.11



Der Bürgermeister

# Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

HEU-BP-EISEN

Planformat

775 x 840 mm

Verfahrensstand

- Satzung -

Datum

25.08.2011

Bearbeitung

Dipl. -Geogr. Th. Eisenhut  
Dipl. -Geogr. Anja Groß

Gemeinde Heusweiler / Gemeindebezirk Heusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Wohnanlage Eisenbahnstraße"

