

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)	Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:
Autohaus mit Werkstatt	
Zulässige Arten von Nutzungen:	<div><div>- Autohaus mit 1275 m² Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagenhandel.</div><div>- Lagerflächen und -gebäude für Autoteile und Ersatzteile.</div><div>- Autowerkstatt und Lackiererei.</div><div>- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume.</div><div>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</div><div>- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen einschließlich Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung.</div></div>
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)	GRZ: 1,0
	Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
	<div><div>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</div><div>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</div><div>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</div></div> mitzurechnen.
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)	II , als Höchstmaß
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise . Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Eine Grenzbebauung bzw. die Unterschreitung der einzuhaltenden Grenzabstände ist zulässig.
4. 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 Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Fläche sind Automobilaufstellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen sowie Kunden- und Mitarbeiterstellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)	siehe Plan, Die in der Planzeichnung als Grünflächen gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.
7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)	Erhaltung bestehender Gehölze: Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Munitionsgefahren	Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Die frühzeitige Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird empfohlen.
Erhaltung Grenzabstände	Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Abwasserentsorgung	Bei Anfall von betrieblichen Abwasser und Einleitung in eine öffentliche Abwasseranlage oder in ein Gewässer ist eine Genehmigung bzw. eine Erlaubnis erforderlich ist. Daher ist ggf. ein entsprechender Antrag beim LUA zu stellen.
Altlasten	Das Vorhaben liegt im Bereich einer im Altlastenkataster eingetragenen Fläche (AZ. HEU_5733). Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der jahrelangen Verwendung wassergefährdender Stoffe (nach vorliegenden Unterlagen existiert ein 30 m³ Heizöl- und ein 1 m³ Altöl-Tank) nicht auszuschließen. Eingriffe in den Untergrund sind daher bodengutachterlich zu begleiten. Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist hierüber Bericht zu erstatten.
Bodendenkmäler	Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.
Alter Bergbau	Der Bebauungsplan liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes „Geislautern". Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen

<u>Bund:</u>	<u>Land:</u>
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)	Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509)	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)
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)	Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts 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)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)	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)
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)	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)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	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)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)	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)
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)	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)
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)	

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung

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



Autohaus mit Werkstatt

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ: 1,0

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünflächen

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



St

Stellplätze



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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Bojahr“ im Gemeindebezirk Heusweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 12 BauGB).

Dieser Beschluss wurde am 29.06.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, erfolgte am 29.06.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler.

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2011 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 07.07.2011 bis einschließlich zum 08.08.2011 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben 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 werden können, am 29.06.2011 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 30.06.2011 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2011 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 22.12.2011 den geänderten Entwurf (Variante 1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Bojahr“ im Gemeindebezirk Heusweiler mit Begründung angenommen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.01.2012 erneut um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 26.01.2012 bis einschließlich zum 27.02.2012 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben 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 werden können, am 18.01.2012 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 25.01.2012 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2012 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Bojahr“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 31.05.2012 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Bojahr“ wird hiermit ausfertigt.

Heusweiler, den 06.06.12

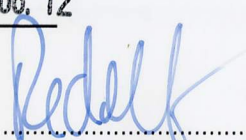
Der Bürgermeister



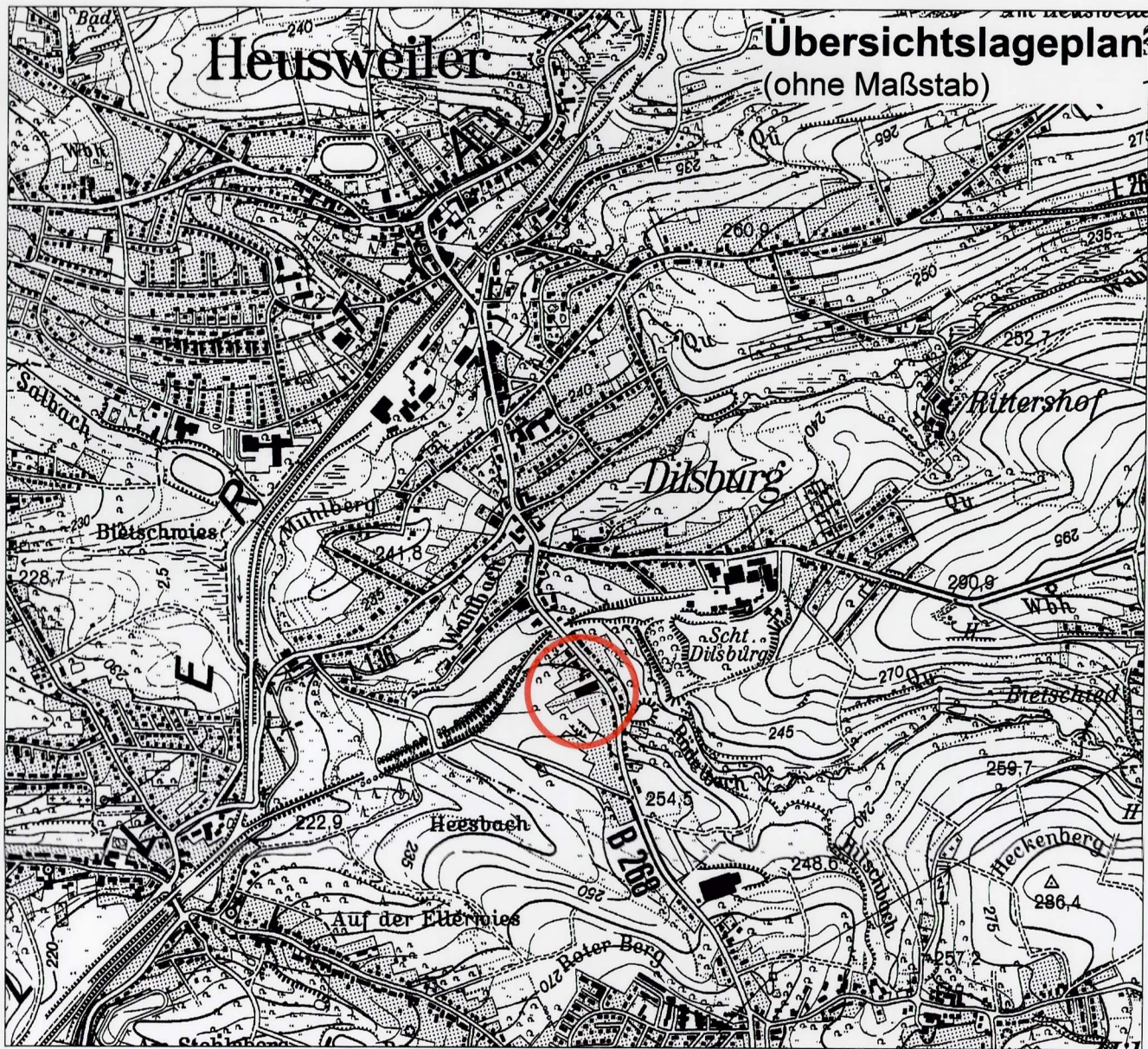
Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 13.06.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Bojahr“ ist damit in Kraft getreten.

Heusweiler, den 22.06.12

Der Bürgermeister





Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

HEU-BP-BOJAHR2
-11-012

Planformat

775 x 840 mm

Verfahrensstand

Endfassung - Satzung

Datum

31.05.2012

Bearbeitung

Dipl. -Geogr. Th. Eisenhut
Dipl. -Geogr. M. Siersdorfer

Gemeinde Heusweiler
- Gemeindebezirk Heusweiler -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Autohaus Bojahr"

