

Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Niedersalbach
Bebauungsplan M. 1:500
'Hinter dem Krepp' 2. BA

TEIL A: PLANZEICHNUNG
ZUR TEILÄNDERUNG

Gemeinde Heusweiler

Ortsteil Niedersalbach

**Bebauungsplan „Hinter dem Krepp“ -
2. Bauabschnitt**

7. Änderung Bau GB

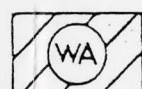
zusätzliche Einzelbaustelle

südlich der Schillerstraße

Alle Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp - 2. Bauabschnitt“, mit Ausnahme der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, bleiben auch weiterhin in Kraft.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG ZUR TEILÄNDERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



0,4



III

III

III = II + I



GELTUNGSBEREICH DER
TEILÄNDERUNG

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL

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

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEN D
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

3 VOLLGESCHOSSE (VG) = 2 VG + 1 als VG
geltendes DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

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

BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

HOCHSPANNUNGSLEITUNG (OBERIRDISCH)

GASLEITUNG

FERNMELDEKABEL (UNTERIRDISCH)

ABWASSERKANAL

LEITUNGSRECHT

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

ST - STELLPLÄTZE, GA - GARAGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE BZW PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (RASEN- U WIESENFL.)

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
PLANS

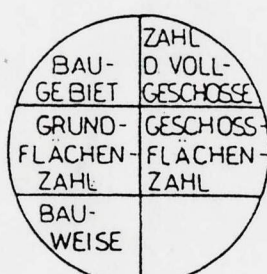
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

HIER: ABGRENZUNG VON BAUGEBIETEN BZW DES MASSES DER
NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

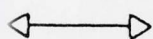
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

HIER: BAUWEISE

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



FOLGENDE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG IST EINE BESONDERE AN-
FORDERUNG IM SINNE DES § 83(1) IN VERBINDUNG MIT § 4 LBO



HAUPTFIRSTRICHTUNG

TEIL B: TEXTTEIL

ZUR TEILÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO FÜR DEN BEREICH DER TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohngebäude
2. Bürofläche im Erdgeschoss

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl

siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III Vollgeschosse, d.h.: II Vollgeschosse und I als Vollgeschoss geltendes Dachgeschoss, festgesetzt.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Für das geplante Gebäude wird festgesetzt, daß das EG als Büroetage genutzt wird. 2 WE verteilen sich auf OG und DG.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,

hier: querende Abwasserleitung

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie sonstigen Wege und Zugänge sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

8. DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,

hier: Leitungsrecht zur Sicherung der Zugänglichkeit des

Abwasserkanals

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,

alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Pro 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf der Fläche zum Erhalt im Südosten und Süden des Planungsgebietes sind bestehende Gehölze zu erhalten, ausfallende Gehölze sind durch standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu ergänzen.
- Die Fläche zum Anpflanzen am westlichen Rand des Planungsgebietes ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Die Gehölze sind im Abstand von 1,50m x 1,50m zu pflanzen. Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Bäume und Sträucher zu verwenden.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Stieleiche
Rotbuche
Feldahorn
Spitzahorn
Winterlinde
Walnuss
Schlehe
Hase
Hundsrose
einh. Obstbaumsorten

Traubeneiche
Hainbuche
Bergahorn
Sommerlinde
Salweide
Eberesche
Schwarzer Holunder
Weißdorn
Traubenkirsche

Pflanzqualität:
Hochstämme: 3xv, StU: 12-14 cm
verpflanzte Sträucher: 2xv., Höhe 60-100 cm

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

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes

siehe Plan

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° – 40° zulässig.
Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2.BA gelten auch für die Teiländerung des Bebauungsplanes.

HINWEISE

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Gemeinde Heusweiler Ortsteil Niedersalbach

Bebauungsplan „Hinter dem Krepp“ - 2. Bauabschnitt

7. Änderung Bau GB

zusätzliche Einzelbaustelle

südlich der Schillerstraße

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966).

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 20.10.2002 den Beschluss zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2.BA im Ortsteil Niedersalbach gefasst. (§2 Abs.1 BauGB).

Der Beschluss wurde ortsüblich am 24. Juli 2002 bekanntgemacht (2 Abs.1 BauGB).

Heusweiler, den 19. Juni 2002 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Offenlegung vom 25.07.2002 bis einschließlich 09.08.2002 durchgeführt (§3 Abs. 1 BauGB).

Sie wurde am 24.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 20.06.2002 den Entwurf zur Teiländerung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung der Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2.BA (§3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 und 2 BauGB) beschlossen.

- Der Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2.BA bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 12.08.2002 bis einschließlich 13.09.2002 öffentlich ausgelegen (§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 24.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 24.07.2002 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 26.06.2003 geprüft und in Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 26.06.2003 die Teiländerung des Bebauungsplan „Hinter dem Krepp“ 2.BA als Satzung beschlossen (§10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 30. Juni 2003 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2.BA, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

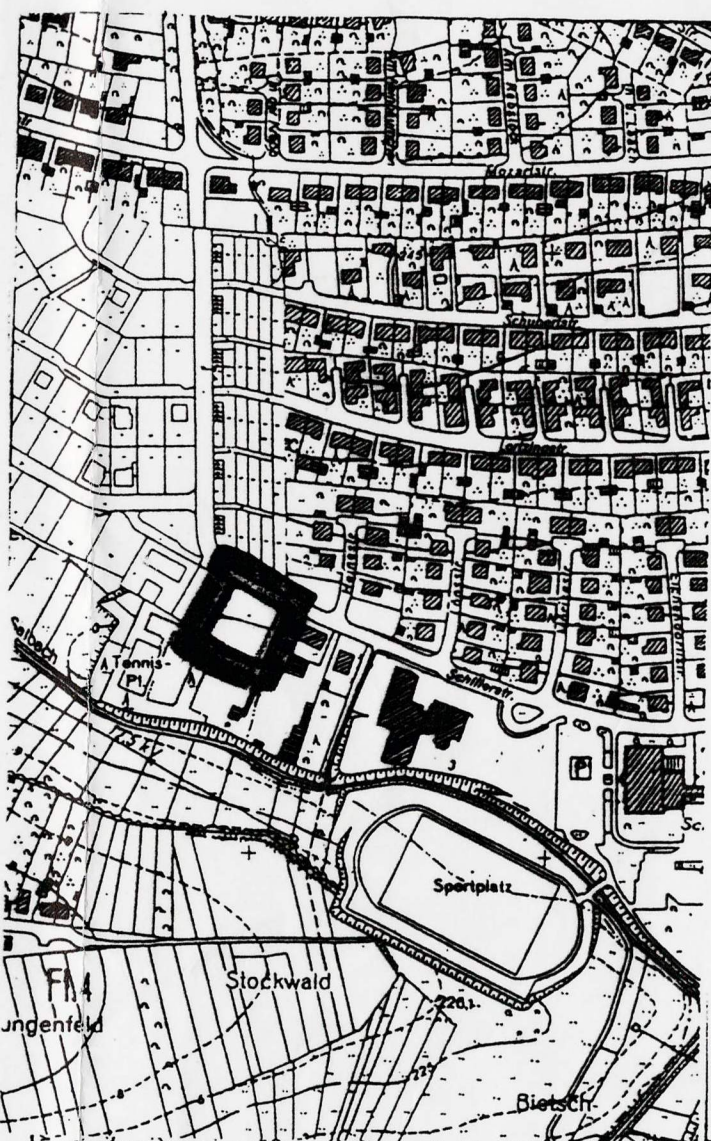
Heusweiler, den 02.07.2003 Der Bürgermeister

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Hinter dem Krepp“ - 2. Bauabschnitt

GEMEINDE HEUSWEILER Ortsteil Niedersalbach

ÜBERSICHT



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG

DER EHELEUTE
Karin und Frank Collet
Geranienstraße 3
66265 Heusweiler
Tel.: 06806 - 6338
DIE ANTRAGSTELLER

▲ MÄRZ 2001 (ENTWURF)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

Alfons Schäfer
Dipl. Bau Ing.
Kirschhoferstr. 9
66265 Heusweiler
Tel. 0 68 06 - 53 52
BV-005/96

M 1:500
Verkleinerung

im Original,
ohne Mst

0 5



25



50

