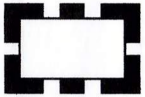



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

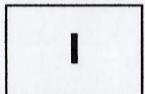


2. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

- 2.1  Zulässig sind die Nutzungen als:
- Freizeiteinrichtungen,
 - Trainings- und Übungsplätze für Menschen und Tiere,
 - Anlagen für soziale Zwecke und
 - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften.

3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

- 3.2  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 3.3  Baugrenzen

- 3.3.1 Ein Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) um max. 3m auf einer Breite von max. 5m ist ausnahmsweise zulässig.


4. Höhe der baulichen Anlagen: (§ 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Eine traufseitige Außenwandhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 7,00m darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

- 4.2 Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen.

- 4.3 Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. technische Dachaufbauten, Solaranlagen) können gewährt werden, wenn und soweit dies mit dem Landschaftsbild harmonisiert.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen: (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

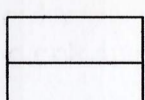
- 5.1  Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zu maximal 0,4% der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, überbaut werden.

7. Öffentliche Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




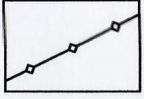
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

8. Flächen für Abwasserbeseitigung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Die nördlich des Vereinsheims vorhandene abflusslose, geschlossene Grube ist am selben Standort durch eine Anlage nach dem Stand der Technik wie eine vollbiologische Kleinkläranlage oder eine Pflanzenkläranlage zu ersetzen.

II. Kennzeichnungen


(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

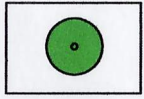
1.  ehemalige Bauschuttdeponie, Altlast Nr. 3010175 D
2.  35-kV-Hochspannungskabel, ungefähre Lage; mit Abweichungen der wirklichen Kabellage muss gerechnet werden.
Ein Schutzstreifen von jeweils 1m ist beiderseits der Leitungsmitte einzuhalten.

III. Landschaftsplanerische und grüngestalterische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1. Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume und Gehölze:

- 1.1  Zu erhaltende Bäume:
Die zu erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist ein Verschieben des Baumstandorts innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

- 1.2  Prinzipielle Baumstandorte für Neupflanzung von großkronigen Laubbäumen:

- 1.2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionellen und technischen Erfordernissen durch Verschieben in einem Umkreis von max. 3,00m angepasst werden, vorausgesetzt die Anzahl der Bäume bleibt unverändert.

- 1.2.2 Die im Plan festgesetzten, anzupflanzenden großkronigen Laubbäume sind ausschließlich als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen


2. Oberbodensicherung:

- 2.1 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern.


3. Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und Wegen:

- 3.1 Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und Wegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1  Der vorhandene Bewuchs (japanischer Knöterich) ist durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen.

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

- 5.1  Innerhalb der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch ökologisch gleichwertige oder durch höherwertige zu ersetzen.

IV. Hinweise zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

1. Grundstückseinfriedungen:

- 1.1 Die Grundstückseinfriedungen sollen als Hecken ausgeführt werden. Maschendrahtzäune (grün) können in die Hecken integriert werden.
- 1.2 Empfohlen sind freiwachsende und geschnittene Hecken. Empfohlene Arten sind:
- | | |
|--------------|-------------------------|
| - Berberitze | <i>Berberis i.S.</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum i.S.</i> |
| - Eibe | <i>Taxus baccata</i> |
| - Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |

2. Empfohlene Baumarten für Neupflanzungen:

- 2.1
- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| - Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium-Sorten</i> |
| - Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| - Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| - Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Obstbäume als Hochstämme | |
- 2.2 Der Nadelholzanteil an Pflanzungen soll 15% nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen:

- 3.1 Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sollen vermieden werden.

4. Standorte von Müllbehältern:

- 4.1 Die Standplätze von Müllbehältern sollen in die Gebäude integriert werden oder mit Mauern im Material des Hauptgebäudes oder mit begrünten Zäunen oder mit Hecken abgeschirmt werden.



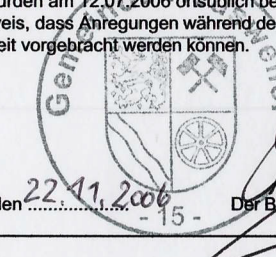



V. Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund von § 49a des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) und § 85 Abs. 2 und Abs. 4 der Bauordnung des Saarlandes (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Die Nutzung von Regenwasser in Zisternen oder Teichen auf den Grundstücken ist zulässig.
2. Der Überlauf von Zisternen ist in eine Versickerungsanlage auf den Grundstücken zu führen und zu versickern oder an vorhandene öffentliche Versickerungsmulden anzuschließen. Das Volumen der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken muß der ATV 138 entsprechen.
3. Unterirdische Versickerungsanlagen (Versickerungsschächte, Rohrversickerungsanlagen usw.) müssen einen Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,50m einhalten. Eine direkte Einleitung ist nur für Dachflächenabflüsse zulässig; anderes Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist vor Einleitung zu reinigen.

VI. Hinweise

1. Aufgrund §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird auf folgende Gefahren hingewiesen:
- 1.1 Nach den vorliegenden Unterlagen können im Geltungsbereich Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2 Der Planbereich unterlag von 1977 bis 1996 bergbaulichen Einwirkungen durch den Abbau von zwei Flözen. Die Einwirkungen sind abgeklungen. Zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Dennoch wird auf das vermutete Ausgehende einer tektonischen Störung im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs noch hingewiesen.
2. Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen vereinigt werden, um Abstandsflächenprobleme bei Erweiterungen zu vermeiden.
3. Für die Versickerung des in der Kläranlage auf dem Grundstück gereinigten Abwassers ist eine Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erforderlich.
4. Es besteht die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19.05.04, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§12 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§12 Abs. 2 SDschG). Ebenso wird auf §20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Auf dem Gelände im Geltungsbereich besteht die Möglichkeit von Bodenfunden; vor Beginn von Erdarbeiten soll das Landesamt für Denkmalpflege benachrichtigt werden.
5. Vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Kabeltrasse ist deren genaue Lage zu orten.
6. Bei Gründungsarbeiten, Aushubarbeiten usw. ist wegen der ehemaligen Nutzung als Bauschuttdeponie auf Verunreinigungen zu achten und gegebenenfalls die UBB und das LUA zu informieren.

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 16.02.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Hirtler Heide beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>  <p>Heusweiler, den 22.11.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.04. bis zum 28.04.2006 durchgeführt.</p>  <p>Heusweiler, den 22.11.2006 Der Bürgermeister</p>
<p>Vermerk über die 1. öffentliche Auslegung</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf ist vom Gemeinderat in seiner Sitzung am gebilligt und seine Offenlage beschlossen worden. Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 22.07.06 bis einschließlich 22.08.06, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.</p>  <p>Heusweiler, den 22.11.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften</p> <p>Der Gemeinderat hat am 16.11.06 den Bebauungsplan Hirtler Heide auf der Grundlage des § 10 BauGB und des § 12 KSVG als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat gemäß § 12 KSVG die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 16.11.06 als Satzung beschlossen.</p>  <p>Heusweiler, den 22.11.2006 Der Bürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und des § 12 Abs. 4 KSVG angeordnet.</p>  <p>Heusweiler, den 22.11.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss inklusive der örtlichen Bauvorschriften ist am 06.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Bestimmungen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtskräftig.</p>  <p>Heusweiler, den 11.12.2006 Der Bürgermeister</p>
<p>Für die Richtigkeit der Planunterlage</p> <p>Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmen.</p> <p>Saarbrücken, den Stadtvermessungsamt</p>	<p>Stand: Dezember 2006</p>

Gemeinde Heusweiler Bebauungsplan Hirtler Heide

„Auf der
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004

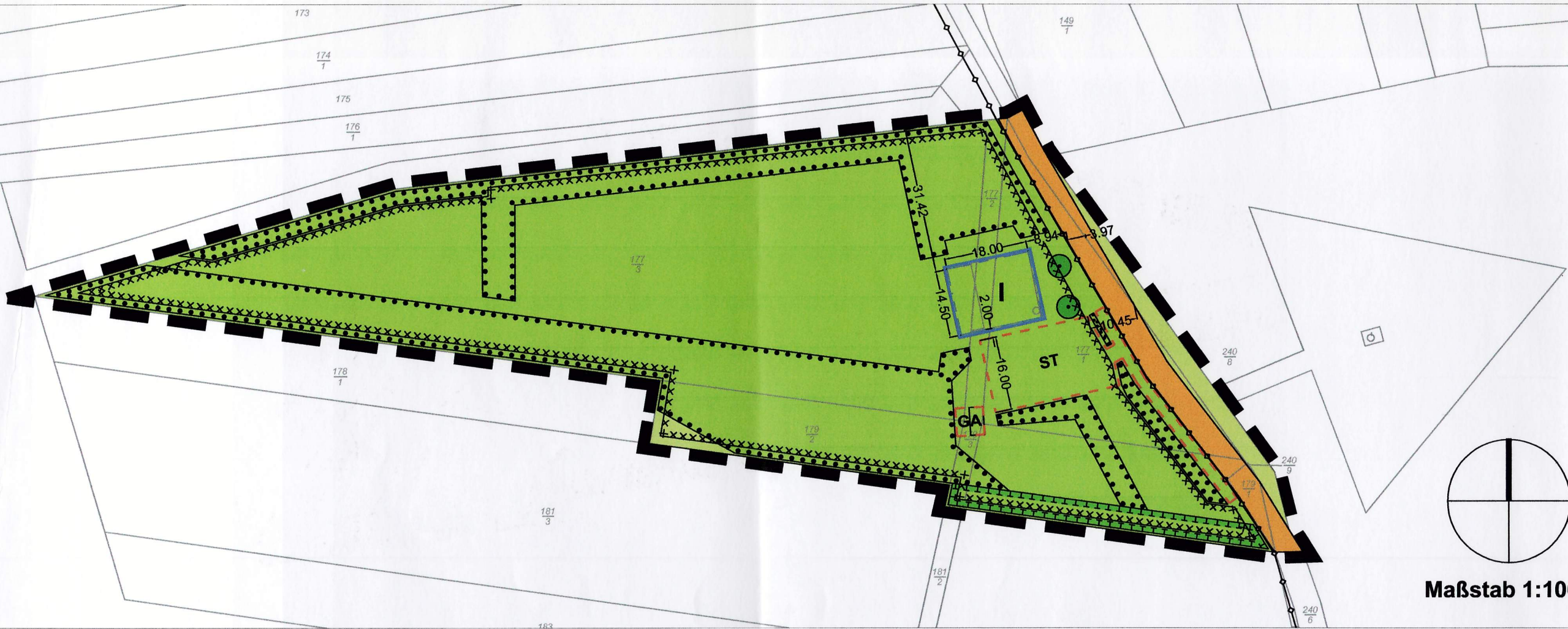
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996, zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1544 vom 18. Februar 2004

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz für das Saarland (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997, zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 8. Oktober 2003



Maßstab 1:1000