

S A T Z U N G

für den Bebauungsplan "Ortszentrum Wahlschied"

im Ortsteil Wahlschied der Gemeinde Heusweiler

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichnerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnhG (BGBl. I, S. 3486), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 03. Juni 1996 Nr. 23 Seite 477)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND § 1-23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nummern 4 und 5 nicht zulässig.

Dorfgebiet (MD)

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nummern 4 - 9 und Abs. 3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

Zusätzlich wird für die Höhe der baulichen Anlagen die max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m.

Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Abwasser.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage der Gemeinde Heusweiler“ und im Bereich des Dorfplatzes sind abgestuft mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gegliedert mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Schutzgrünfläche ist gegliedert mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die vorhandenen Bäume im Dorfplatzbereich und an der ev. Kirche sind bei den Ausbaumaßnahmen zu erhalten.
- Die vorhandene Hecke in Verlängerung der Straße „Im Langgarten“ ist zu erhalten, zu pflegen und entsprechend der Pflanzliste 3 zu ergänzen.
- Die gekennzeichneten Flächen oberhalb der kath. Kirche sind zu erhalten und zu pflegen und bei Bedarf durch Hochstämme von regionaltypischen Obstbäumen gem. Pflanzliste 2 zu ergänzen.

- Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden insgesamt den bebaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 83 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 83 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung/Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°.

Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind Pultdächer und Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten in Form von Dachgauben

sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab unterstem Dachausschnitt, zulässig.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 50 % der dazugehörigen Dachflächenbreite nicht überschreiten. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,80 m von der seitlichen Außenwand anzuordnen.

1.3 Für die Eindeckung der geneigten Dächer

sind rot- bis brauntonige Dachsteine zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 83 (1) Nr. 2 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Über die unter Punkt A. 5. festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist je 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Hochstamm) anzupflanzen.

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Abfahrten und Rampen zu Garagen in Untergeschossen dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

3.1 Im Dorfgebiet u. Allgemeinen Wohngebiet

sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht lebende Einfriedigungen als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.

Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Gitter) sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, wenn sie innerhalb oder auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

C. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BAUGB

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigelegter Begründung beschrieben.

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt.

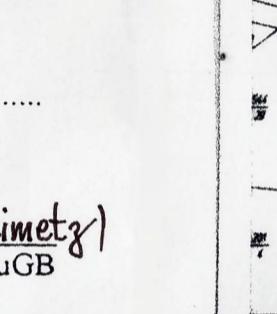
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 09. April 1992 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschuß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03. Juni 1993 durch Veröffentlichung im Köllertaler Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß durch Bekanntmachung vom 16. Mai 1994 auf die Offenlegung der Planungsabsicht (vom 24. Mai 1994 bis einschl. 10. Juni 1994) hingewiesen wurde.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 29. April 1994 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01. Juli 1996 bis einschließlich 01. August 1996 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20. Juni 1996 im Köllertaler Anzeiger mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17. Juni 1996 von der Auslegung benachrichtigt worden.
7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat geprüft worden und den Betroffenen mitgeteilt worden.

8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 19. Dezember 1996 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Heusweiler, den 22. Januar 1997

Josef Leimetz
Der Bürgermeister



9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr nach § 11 BauGB am 22. Januar 1997 angezeigt worden.

10. Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr hat mit Verfügung vom 09.04.1997 mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen wird.

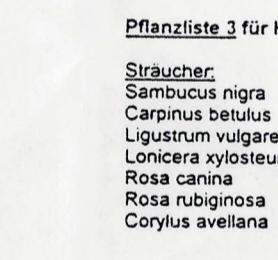
Saarbrücken, den 09.04.1997
S: Saarland
FZ: C/1-5123/97 Su/Za um für Umwelt,
Energie und Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

Josef Leimetz
Der Minister für Umwelt,
Energie und Verkehr

11. Der Bebauungsplan ist am 24.04.1997 vom Bürgermeister (J. Leimetz) als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 28.04.1997 durch Veröffentl. im "köllertaler Anzeiger" mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Heusweiler, den 28.04.1997



Josef Leimetz
Der Bürgermeister (Josef Leimetz)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 für Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Bäume 1. Ordnung (über 20 m Höhe)

Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie (sehr starke Beschattung)
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Betula pendula	-	Birke (lichte Krone)

Bäume 2. Ordnung (unter 20 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Pyrus communis	-	Birnbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Pflanzliste 2 für Gehölzstreifen und Feldgehölze

Bäume 1 und 2. Ordnung

Quercus petraea	-	Traubeneiche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Birne
Malus sylvestris	-	Apfel
Acer campestre	-	Feldahorn

Sträucher:

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

Rosa canina

Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Zaunrose

Corylus avellana

Hasel

Pflanzliste 3 für Hecken

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose

Rosa rubiginosa

Zaunrose

Corylus avellana

Hasel

RECHTSGRUNDLAGEN

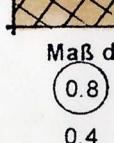
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- ◆ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885; 1142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- ◆ das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- ◆ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- ◆ die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- ◆ die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477)
- ◆ der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)
- ◆ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I, Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- ◆ das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346)

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



WA = Allgemeines Wohngebiet

MD = Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8 Geschoßflächenzahl

0.4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

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



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

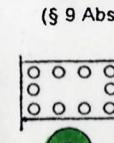


Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG)



Strassenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

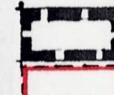


Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Ausbau

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Parkanlage der Gemeinde Heusweiler



Spielplatz

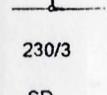
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



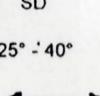
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen

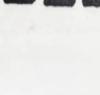


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadtenthaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



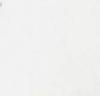
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Darstellungen



Parzellengrenze



230/3 Parzellenbezeichnung



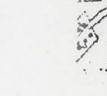
SD Satteldach



25° - 40° mögliche Dachneigung



→ Hauptfahrt Richtung

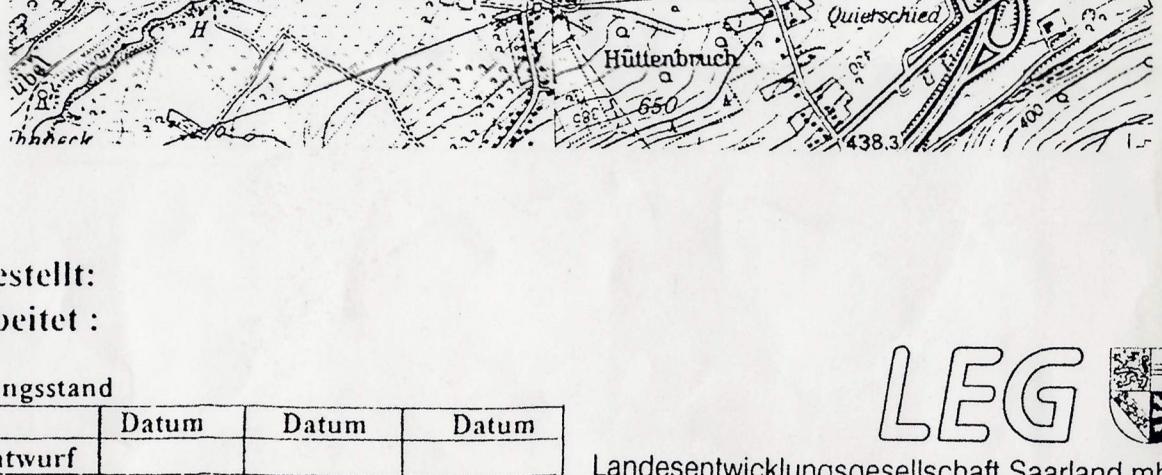


— Verlauf von Störungszonen

GEMEINDE HEUSWEILER ORTSTEIL WAHLSCHIED

BEBAUUNGSPLAN „ORTSZENTRUM WAHLSCHIED“

M 1 : 500



Aufgestellt:

Bearbeitet:

Planungsstand

	Datum	Datum	Datum
--	-------	-------	-------

Vorentwurf

Datum

Datum

Datum

Entwurf

Feb. 1996

Satzung

Sept. 1996

LEG



Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH