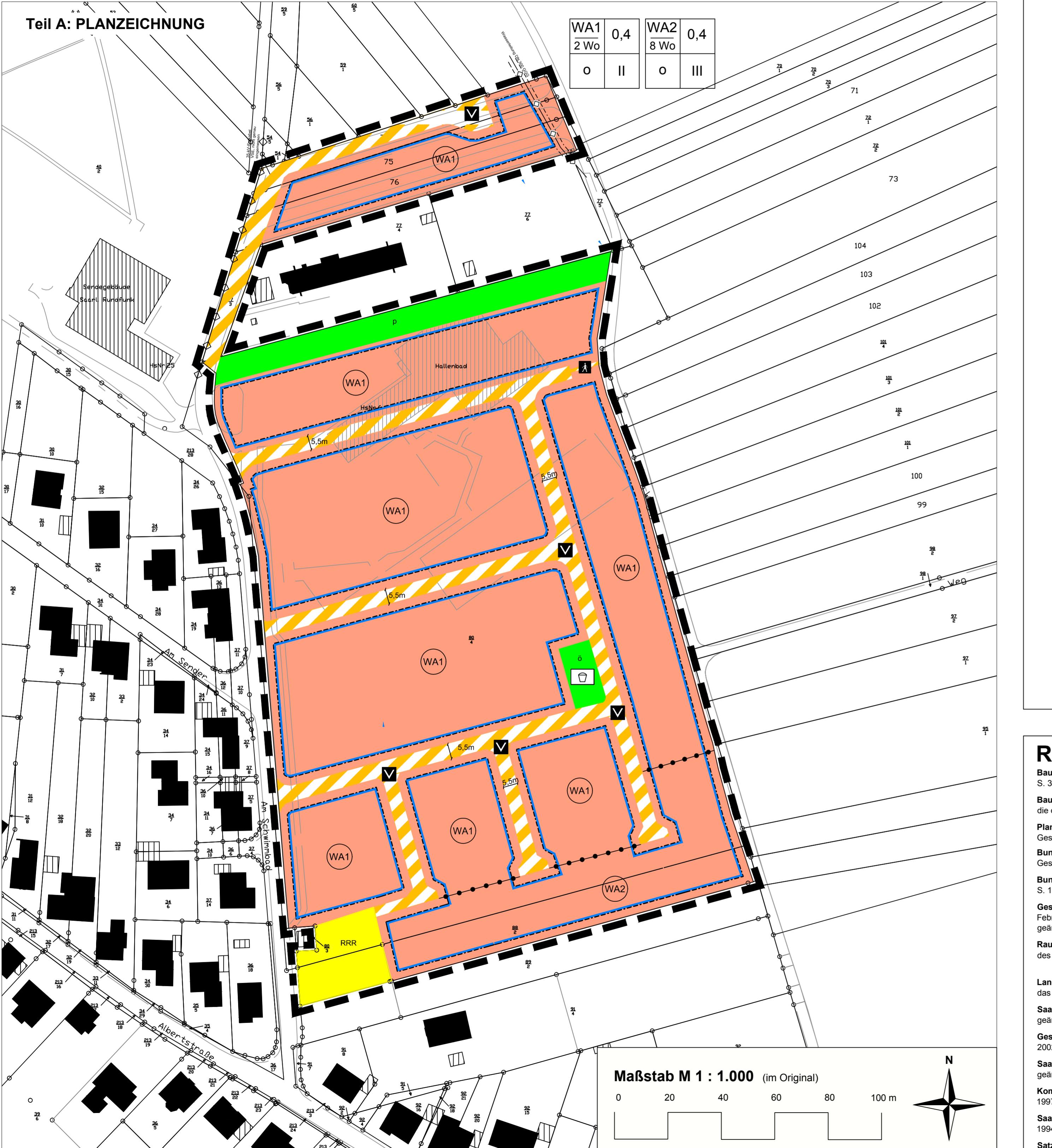


# Gemeinde Heusweiler

## Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad"



### LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Verkehrsberuhigter Bereich  
hier: Fußweg

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten  
ö öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

#### 6. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

hier: unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen

#### 7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

hier: Regenrückhalteraum

#### 8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Plangebietverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2).

Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, Januar 2009

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

##### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (hier: II bzw. III VG, siehe Plan).

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

###### 3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

##### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

###### Garagen und Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

Es wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Hierzu zählen auch Garage Stellplätze.

###### Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fremdelektrotechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

##### 5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es wird festgesetzt, dass im WA1 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.

##### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, welche als Haupterschließung des Plangebietes dient. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

##### 7. Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine unterirdische Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,50 m festgesetzt.

##### 8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im südwestlichen Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 1.050 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Als Drosselabfluss sind maximal 50 l/s anzusetzen.

##### 9. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgärten) sowie eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) fest.

##### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

##### 11. Grünordnerische Festsetzungen

###### Am pflegen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pfanzliste).

###### Pfanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (HST): STU 10-12 cm; 2 x v. H. 150-200:  
Acer platanoides (Spirzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

###### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist zu beachten.

##### II. FESTSETZUNG gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Kompensation des errechneten Defizits (siehe Umweltbericht) wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Geplant ist die Renaturierung des Salbaches in Teilbereichen.

##### III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

### IV. HINWEISE

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rödungs- / Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sollten unmittelbar vor Abriss auf Fledermausvorkommen kontrolliert werden.
- Hohenbäume sollten vor Fällung auf möglichen Besatz kontrolliert werden.

Das Landesdenkmalamt weist auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (SDschG) hin, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG). Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Die energie-Netzgesellschaft mbH: 0,4-kV- und 20-kV-Stromverteilernetz sowie ein Erdgasnetz

- energis GmbH: Straßenbeleuchtungsnetz

Im dargestellten Geltungsbereich befindet sich zwei Trafostationen, eine Mittelspannungsfreileitung inkl. Maste, Mittelspannungskabel, Niederspannungsfreileitung, Niederspannungskabel, Straßenbeleuchtungskabel, ein Stromnetzanschluss und eine außer Betrieb befindliche Erdgasleitung. Es sind Schutzstreifen einzuhalten. Weitere Details siehe Begründung zum Bebauungsplan. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen der energie-Netzgesellschaft mit der Organisationseinheit RVV aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsetzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff.) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswirtschaft (LUA) macht auf folgendes aufmerksam: sind im Planungsgebiet Altlasten oder alllastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Pflicht, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswirtschaft in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Das Oberbergamt teilt mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbautätigkeiten im Bereich Heusweiler der RAG Deutschland Steinkohle AG und ihrer Rechtsvorgänger liegt.

Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht wird mitgeteilt, dass der letzte Abbau inzwischen 18 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich ein 35-kV-Erdkabel, das in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 2m (je