# LEGENDE

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

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 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse

**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

Spielplatz

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



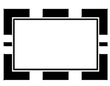
hier: unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen

**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.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** 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 14b 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 (SaarlUVPG)** 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.

Ausnahmsweise 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. 1 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 Garagenstellplätze.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen 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 fernmeldetechnische 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 $m^3$ 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

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.
Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je 50 $m^2$ Fläche ein Hochstamm zu pflanzen ist.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

**Pflanzliste** (nicht abschließend)**:**
Bäume und Heister (HSt: StU 10-12 cm; 2 x v, H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphylos (Sommerlinde)

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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. FESTETZUNG 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:
- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sollten unmittelbar vor Abbruch auf Fledermausvorkommen kontrolliert werden.
- Höhlenbäume 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 energis bzw. energis Netzgesellschaft betreiben im Plambereich folgende Versorgungsanlagen:
- energis-Netzgesellschaft mbH: 0,4-kV- und 20-kV-Stromverteilnetz sowie ein Erdgasnetz
- energis GmbH: Straßenbeleuchtungsnetz

Im dargestellten Geltungsbereich befinden 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 energis vor Baubeginn mit der Organisationseinheit RVV aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung 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 Arbeitsschutz (LUA) macht auf folgendes aufmerksam: sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Das Oberbergamt teilt mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbautätigkeiten im Bereich Heisweiler 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 1m beiderseits der Kabeltrasse) verläuft.
- vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe des VSE- Kabels sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich
- eine Änderung der Kabellage ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung der VSE
- eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 13.12.2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am 13.12.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 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 19.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 20.05.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 20.05.2019 den Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Heusweiler, den 19.08.2019 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Heusweiler, den 29.08.2019 Der Bürgermeister

# GEMEINDE HEUSWEILER

## "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad"

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

**M 1:1.000**

Bearbeitet für die
Gemeinde Heusweiler
Völklingen, im April 2019

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker 66333 VÖLKLINGEN
Straße 170
Telefon: 06898 / 33077
Fax: 06898 / 37403
email: info@agsta.de