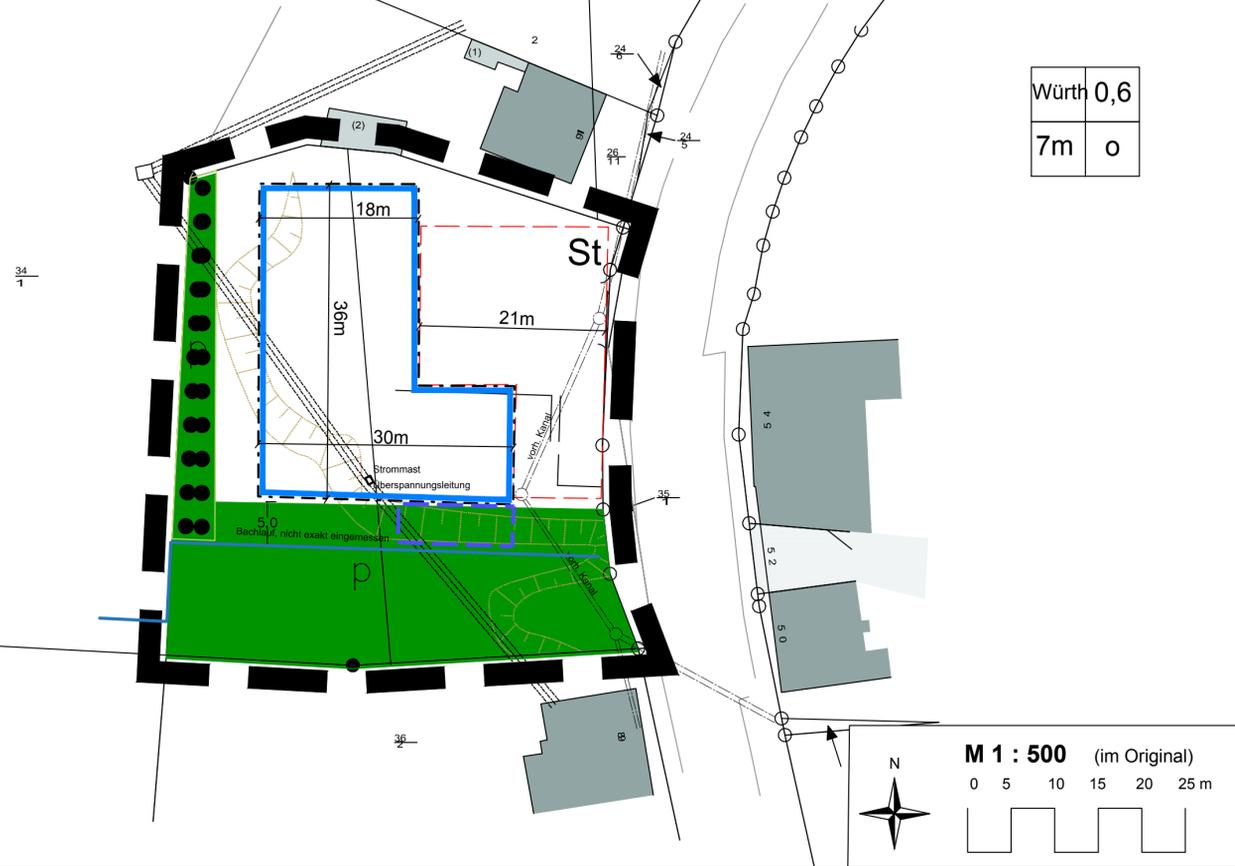


GEMEINDE HEUSWEILER - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Trierer Straße 89-91" mit Vorhaben- und Erschließungsplan VEP)

Teil A: PLANZEICHNUNG



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**
Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Gebiet "Würth". Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
- Würth-Filiale (Großhandel mit Vertrieb von überwiegend Befestigungs- und Montagematerial sowie Werkzeuge) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm einschl. der zugehörigen Funktionsflächen,
- Bistro / Café einschl. der zugehörigen Funktionsflächen
Weiterhin zulässig sind die erforderlichen Erschließungsanlagen, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) bestimmt, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 m beträgt. Bezugspunkt ist das fertige Stellplatzniveau, in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen 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. Ein Balkon darf nur innerhalb des dafür vorgesehenen Feldes errichtet werden. Der Balkon muss sich mindestens 2 m über dem vorhandenen Gelände befinden. Stützen und sonstige Bauwerke unterhalb des Balkons sind aufgrund des einzuhaltenden Ufersaums nicht zulässig.
 - 4. Stellplätze**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Baugrenze und auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig.
 - 5. 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 fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - 6. Grünordnerische Festsetzungen**
6.1 Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünflächen werden im Bebauungsplan als private Gärten festgesetzt (siehe Plan). Die Grünflächen werden bereichsweise überlagert mit der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
 - 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Der Gewässerrandstreifen des Brüchelbachs ist in einer Breite von 5 m beiderseits des Gewässers gem. § 56 Abs. 3 SWG naturnah zu bewirtschaften.
 - 6.3 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. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Erle), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix sp. (Baumweiden), Tilia sp. (Linde)
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa (Rosen i.S.), Salix sp. (Strauchweiden i.S.), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)
Empfohlene Pflanzqualität:
Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm
 - 6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Es wird festgesetzt, dass Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.
Die Abstandsflächen zu den Offenlandbereichen westlich des Plangebiets werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Bach (Vorfluter) einzuleiten ist.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ...2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Trierer Straße 98-91" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ...2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis einschließlich ...2018 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am ...2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...2018 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Heusweiler am ...2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Trierer Straße 98-91" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Trierer Straße 98-91" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den

Der Bürgermeister
Redelberger

Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Trierer Straße 98-91" als Satzung in Kraft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Trierer Straße 98-91" besteht 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

Der Bürgermeister
Redelberger

GEMEINDE HEUSWEILER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Trierer Straße 89-91" mit VEP

Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

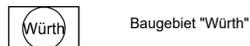
Bearbeitet für die
Gemeinde Heusweiler
Völklingen, im November 2018

M 1:500



LEGENDE

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



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

0,6	Grundflächenzahl
7m	maximale Gebäudeoberkante (GOKmax)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p	private Grünfläche
•••••	Fläche zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. Sonstige Planzeichen

—	Bachlauf (nicht eingemessen)
St	Umgrenzung von Flächen Zweckbestimmung, hier: Stellplätze
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

1	2
3	4

Balkonfeld

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzielenverordnung (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, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280)

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 2014 S. 2)

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

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

