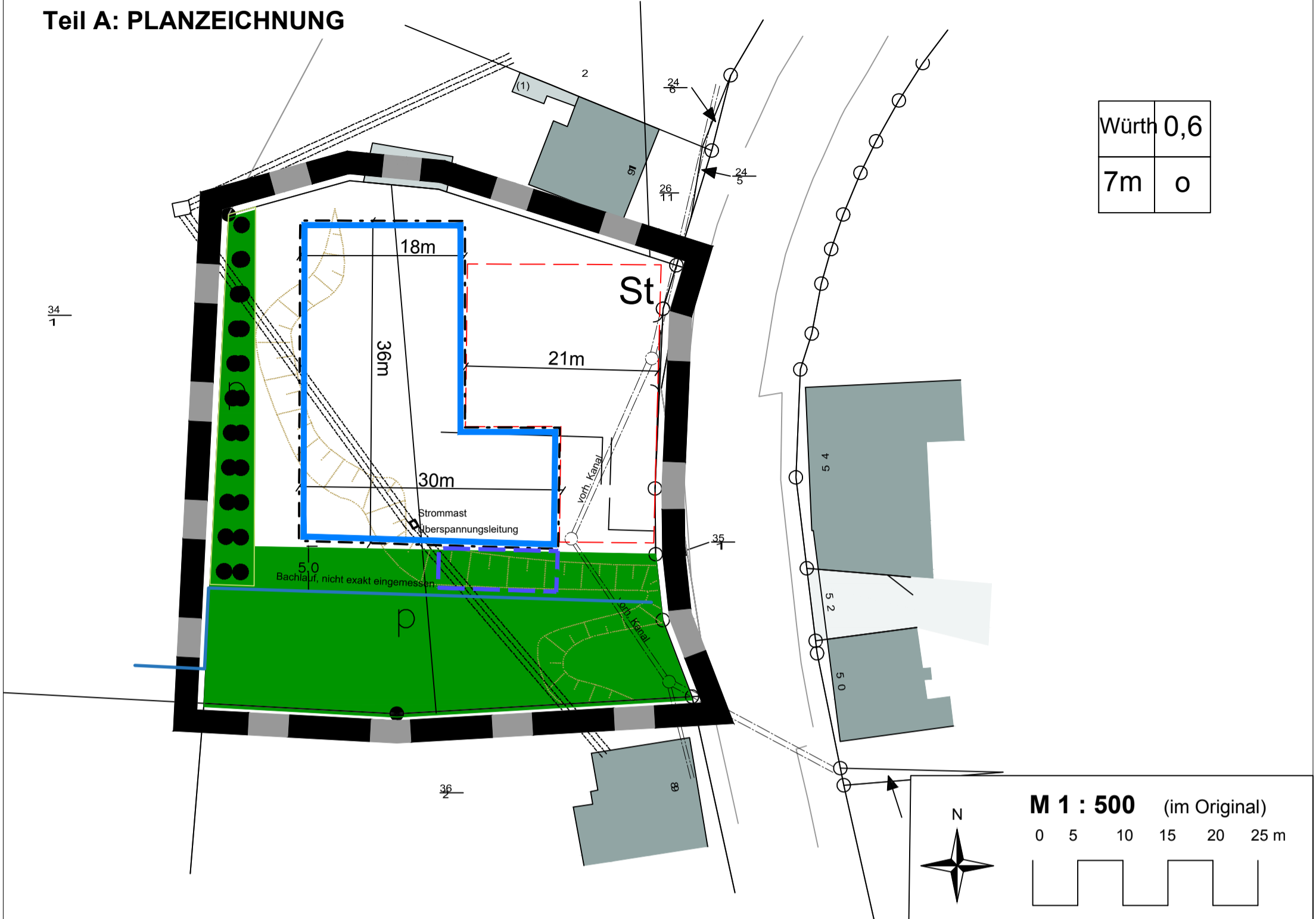


GEMEINDE HEUSWEILER - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Trierer Straße 89-91" mit Vorhaben- und Erschließungsplan VEP)



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 Montagmaterial 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, Stellung baulicher 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
 - 6.4 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.
Hinweis:
Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzu- lässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
Der gesetzlich vorgeschriebene Ufersaum von 5m gem. § 56 SWG i.V.m. § 27 WHG (Gewässerrandstreifen) innerhalb des Siedlungsbereiches wird gewährleistet.

IV. HINWEISE

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Im Bereich der Gemeinde Heusweiler betreibt die energis Netzgesellschaft mbH folgende Versorgungsanlagen:
0,4-kV- und 20-kV-Stromverteilnetz und Erdgasverteilnetz.
Weiterhin wird seitens der energis GmbH ein Straßenbeleuchtungsnetz gemeldet. Im Geltungsbereich befinden sich ein Mittelspannungskabel, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungs-freileitungen inkl. Auführungsmast und ein Stahlbetonmast für Überspannleuchte. Am Rande des Grundstücks verläuft östlich eine Erdgasversorgungsleitung. Westlich befindet sich eine Trafostation. Zu dem Mittelspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1 m zur Leitungssachse einzuhalten. Auf die Einschränkung hinsichtlich der Bebaubarkeit wird hingewiesen.
- Im Plangebiet befindet sich ein Kanal des EVS.
- Bei der Planung sind die 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 LUA weist darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim LUA zu beantragen ist. Des weiteren macht das LUA darauf aufmerksam, dass falls im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt sind, oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Je nach Öffnungszeiten des geplanten gewerblichen Betriebes und des Cafés können im Baugenehmigungsverfahren eventuell erforderliche Auflagen zum Lärmschutz gemacht werden.
- Der Landesbetrieb für Straßenbau (LFS) weist darauf hin, dass die geplante Anbindung an die B268 frühzeitig mit dem LFS abzustimmen ist. Hierzu sind detaillierte Planunterlagen sowie ein verkehrstechnischer Nachweis vorzulegen. Der Vorhabenträger hat alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass nach Auswertung der Unterlagen im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Das Plangebiet unterlag bergbaulichen Einwirkungen im Randzonenbereich durch bis zum Jahre 1999 geführte Abbaue des ehemaligen Bergwerks Götteleborn. Die Einwirkungen sind beendet. Zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Durch das Plangebiet verläuft das vermutliche Ausgehende einer tektonischen Störung, Bruchspalten sind der RAG im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten empfiehlt die RAG, eine entsprechende Baugrunduntersuchung und eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.
- Der Zweckverband Kommunale Entsorgung merkt an, dass ein Bereich von 2,00 m links und rechts der vorhandenen Kanalachse von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Die Gründung der vorgesehenen Bebauung hat so zu erfolgen, dass keine statischen Belastungen aus dem Bauwerk auf Kanalleitungen oder Schächte einwirken.
- 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).

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



LEGENDE

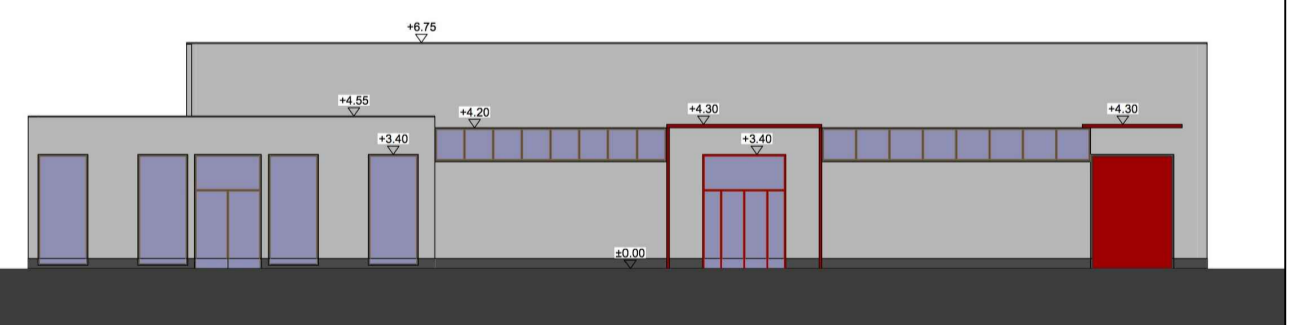
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Würth Baugebiet "Würth"
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
0,6 Grundflächenzahl
7m maximale Gebäudeoberkante (GOKmax)
 - 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 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 | 1 Baugebiet |
| 3 | 4 | 2 Grundflächenzahl |
| | | 3 maximale Gebäudeoberkante |
| | | 4 Bauweise |
- Balkenfeld

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)
- 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, 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

VORDERANSICHT



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 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 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 19.12.2018 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 89-91", 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 _____ Der Bürgermeister
Redelberger

GEMEINDE HEUSWEILER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Trierer Straße 89-91" mit VEP

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Gemeinde Heusweiler
Völklingen, im Februar 2019

M 1:500