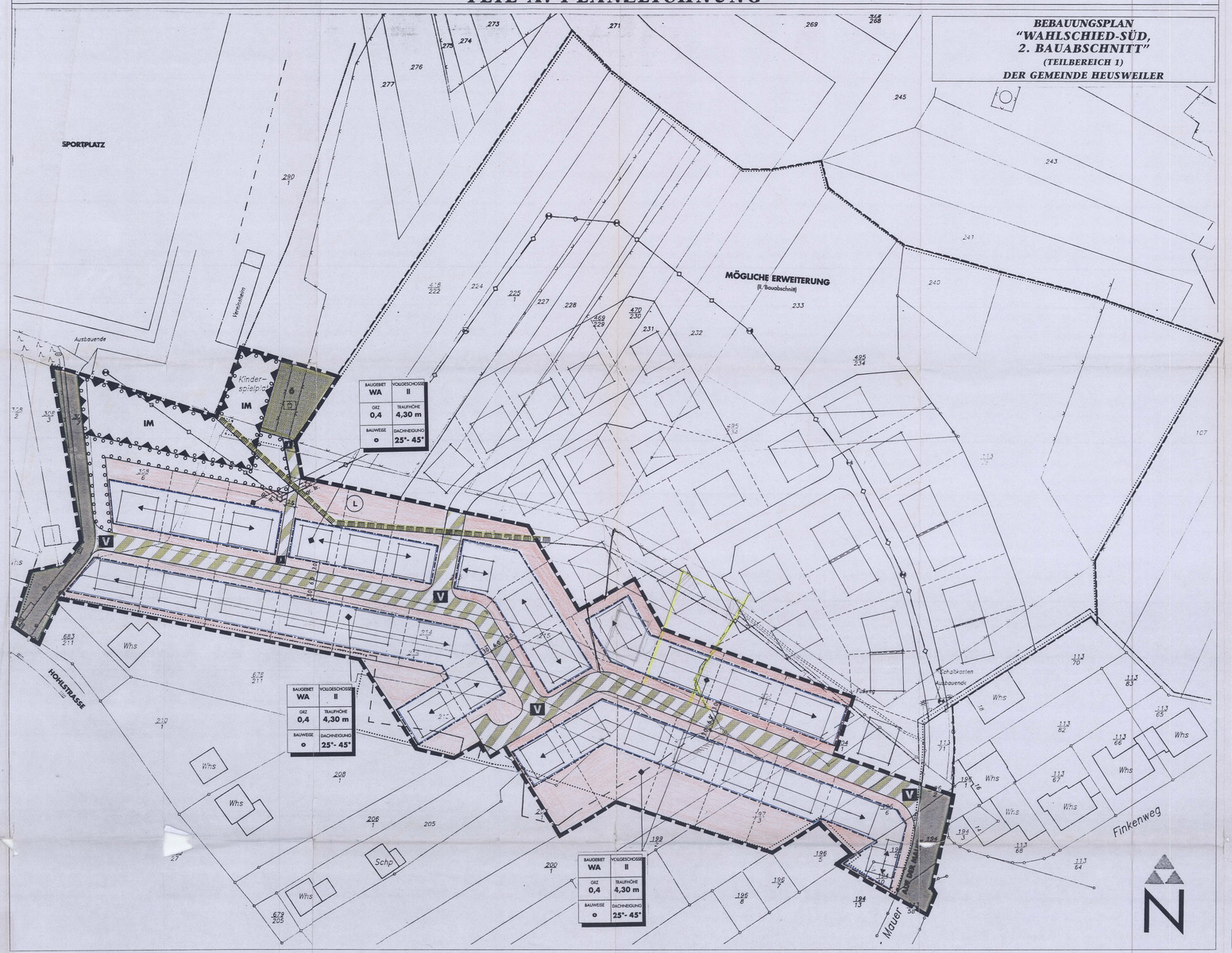
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- 4,30 m — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: TRAUFHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) HAUPTFIRSTRICHTUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN UND STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE FUSS / RADWEG
- VORHANDENER ABWASSERKANAL (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- L — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) KINDERSPIELPLATZ
- gr. Ir. — FLÄCHE MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- IM — FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES HIER: LÄRMSCHUTZWALL (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB) HIER: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTEHEND)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- GEBÄUDEANORDNUNG (VORSCHLAG)
- 6.00 — GELTUNGSBEREICH EVENTUELLE ERWEITERUNG
- VERMASSUNG IN METERN
- NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	TRAUFHÖHE 4,30 m
BAUWEISE o	DACHNEIGUNG 25°- 45°

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA — Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

sowie gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 grundsätzlich gilt — Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

2. Mass der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse — gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen — gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Für das geplante WA wird eine Traufhöhe von 4,30 m, bezogen auf die Oberkante des Straßenbeloges Fertigausbau der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes, festgesetzt. Unter der Traufe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne sich befinden.

3. Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan; hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — siehe Plan, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

7. Räume für freie Berufe
GEM. § 13 BAUNVO — gem. § 13 BauNVO sind in dem festgesetzten WA für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

8. Nebenanlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Verkehrsflächen
- hier: die Straßen „Auf der Mauer" sowie die von der Hohlstraße zum Sportplatz führende Straße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes dienen, zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- hier: die neu zu schaffenden Erschließungsstraßen im Planungsgebiet einschließlich des vorgesehenen Anschlußpunktes werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen, die Straßenbreite wird auf 6,0 m festgesetzt.
- hier: im nördlichen Bereich (Kinderspielplatz) wird ein separater Fuß/Radweg als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

10. Führung von Versorgungsleitungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — siehe Plan, hier: vorhandener Abwasserkanal

11. öffentliche Grünflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — siehe Plan,
- hier: Kinderspielplatz

12. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB — siehe Plan,
- hier: zugunsten des Trägers des vorhandenen Abwasserkanals

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
- alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwasserernneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.
- der geplante Fuß- /Radweg ist wasserdurchlässig zu befestigen.

14. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB — siehe Plan, hier: Errichtung eines Lärmschutzwalles, die erforderliche Höhe des Walles ist im Rahmen einer konkreten Projektplanung zu ermitteln.

15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
- alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Limbahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mind. ein hochstämmiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger Baum anzupflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei Grundstücksseiten ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).
- im Straßenraum wird das Anpflanzen von mind. 10 Bäumen festgesetzt; für diese Maßnahme sind standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu wählen.
- der Lärmschutzwall wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; hierauf sind standortgerechte Feldgehölze anzupflanzen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m);
- der Bereich südlich des Lärmschutzwalles wird ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; hierauf sind standortgerechte Feldgehölze anzupflanzen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m); zudem ist alle 10 m ein standortgerechter Hochstamm (StU 12 - 14 cm) anzupflanzen. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Die Leitungstrasse des vorhandenen Abwasserkanals ist freizuhalten.
- alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind einzugrünen. Hierbei ist je 20 m² Wandfläche mind. 1 Kletterpflanze zu verwenden.
- alle Flachdächer (Garagen) im Planungsgebiet sind extensiv zu begrünen
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (gem. dem Artenspektrum des Flattertrisen-Buchenwaldes (Melico Fagetum)) sowie einheimische Obstsorten verwendet werden:

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Filzrose
Hainbuche	Brombeere
Hartriegel	Himbeere
Hasel	Salweide
Eingr. Weißdorn	Korbweide
Zweigr. Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder	Vogelkirsche
Ebereische	Winterlinde
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
Hundsrose	

16. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
- erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 19.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wahlschied-Süd, II. BA." zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG).

Heusweiler, den ..... Der Bürgermeister

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan "Wahlschied-Süd, II. BA." aufzustellen, wurde am 17.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Heusweiler, den ..... Der Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat am 19.09.1996 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Heusweiler, den ..... Der Bürgermeister

4. Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26.09.1996 und vom 23.10.1996 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. ..... dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Gemeinderat am ..... geprüft wurden und in die Abwägung eingestellt wurden.

Heusweiler, den ..... Der Bürgermeister

5. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 25.10.1996 bis einschließlich 25.11.1996 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im gleichen Zeitraum wurde den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben (§ 2Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, daß den Bürgern im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird (§ 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

6. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 03.07.97 geprüft wurden. Dabei wurden wesentliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes beschlossen, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden.

Zu 1. bis:
Heusweiler, den 10.12.97 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

7. Der Gemeinderat hat am 03.07.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 3 BauGB) mit paralleler Beteiligung der TOB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Heusweiler, den 10.12.97 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

8. Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.07.1997 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende erneute Auslegung hingewiesen.

Heusweiler, den 10.12.1997 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

9. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 21.07.1997 bis einschließlich 21.08.1997 erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 16.10.1997 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 03.11.1997 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Heusweiler, den 10.12.1997 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

10. Der Gemeinderat hat am 16.10.1997 den Bebauungsplan "Wahlschied-Süd, II. BA." als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Heusweiler, den 10.12.1997 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

11. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den 10.12.1997 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

12. Der Satzungsbeschluß wurde am 06.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG)

Heusweiler, den 07.01.1998 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

13. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wahlschied-Süd, II.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB).

Heusweiler, den 07.01.1998 Der Bürgermeister
gez. Josef Zeimetz

Gemeinde Heusweiler — 16

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VwGOÄndG) vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung 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 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477)
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juni 1997 (auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S.1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImschV) vom 18. Juli 1991, BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Landschaftsschutzgebiet L 5.01.09 „Longgarten bei Wahlschied" — siehe Plan,

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

FASSADE
- Zur Gestaltung der Fassade dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden.

DACHFORM, DACHNEIGUNG
- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

GARAGEN, CARPORTS
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

EINFRIEDUNGEN
- Der Hofraum bzw. der Vorgarten zum Straßenraum hin darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.
- Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich, z.B. Einfriedungen zum Nachbarn hin, dürfen in Form von Hecken bzw. eines Zaunes nicht höher als 200 cm ausgeführt werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

HINWEISE

BAUMPFLANZUNGEN
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
- Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

BAUMSCHUTZVERORDNUNG
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung vom 13.03. 1997.

DENKMALSCHUTZ
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund unterliegen Erdarbeiten im Planungsgebiet den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 12. Okt. 1977.

BODENFUNDE
- Im Planungsgebiet ist bei Bodenarbeiten mit Funden gesprengter ehemaliger Westwallbunker zu rechnen.

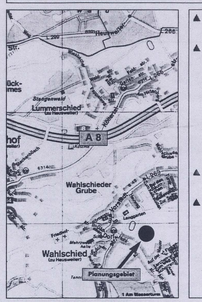
BAUGRUBENEINSICHT
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession Wahlschied. Bei Ausschachtungen im Planungsgebiet ist deshalb auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt für das Saarland und Rheinland-Pfalz gegebenfalls mitzuteilen.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- Ein garnger Teil des Planungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet L 5.01.09 "Longgarten bei Wahlschied". Eine Ausgliederung aus dem LSG soll erfolgen.

BAUGRUND
- Das Landesamt für Umweltschutz empfiehlt die Durchführung ingenieurgeologischer Untersuchungen im Planungsgebiet.

SOLARENERGIENUTZUNG
- Die Herstellung oder Errichtung von Solaranlagen ist erwünscht. Sonnenkollektoren sind in die Dachflächen zu integrieren.

BEBAUUNGSPLAN "WAHLSCHIED-SÜD, 2. BAUABSCHNITT" (TEILBEREICH 1) DER GEMEINDE HEUSWEILER



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEUSWEILER

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING.CHRISTIANE SCHWARZ

GRÜNORDNUNG:
DIPL. GEOGR. MATTHIAS ALLTHERR

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ NOVEMBER 1997

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.- ING. HUGO KERN
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1: 500 — 0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM- GRÜN- UMWELT- UND STADTPLANUNG MBH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TEL: 06824 - 9307 0, FAX: 06824 - 9307 50