

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	GEWERBEGEBIET (GE, GE₁) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)						
GOK_{max} 15,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)						
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)						
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)						
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG LÖSCHWASSERTEICH (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)						
	BEZUGSPUNKT; HIER: 435,50 ÖNN						
<table border="1"><tr><th>Baugbiet</th><th>Höhe baulicher Anlagen</th></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td></tr></table>	Baugbiet	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Bauweise	-	-	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
Baugbiet	Höhe baulicher Anlagen						
Grundflächenzahl	Bauweise						
-	-						

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO	Siehe Plan.
1.1 GEWERBEGEBIET (GE)	Siehe Plan. Gem. § 8 BauNVO
zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
ausnahmsweise zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
nicht zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Tankstellen.
Generell zu beachten:	Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 2. Vergnügungsstätten. Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE₁)	Siehe Plan. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE ₁ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
ausnahmsweise zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
nicht zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Tankstellen.
Generell zu beachten:	Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 2. Vergnügungsstätten. Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	Siehe Plan. Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 15,0 m festgesetzt.
2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO	Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geeigneter Dachflächen (Firsthöhe).
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHLE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO	Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der L.L.O. 128 (Saarstraße), gemessen am Ein- und Ausfahrtsbereich zur neu anzulegenden Stichstraße. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule sowie Schornsteine inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden. Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäude bis zu einer Länge von über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände können unterschritten werden.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	Siehe Plan.
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG LÖSCHWASSERTEICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB	Siehe Plan.
7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Die Entwertung innerhalb des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Löschwasserteich zugeführt. Durch einen Überlauf wird das überschüssige Niederschlagswasser in das Mischsystem der Ortskanalisation Holz eingeleitet.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig. Dachaufbauten sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen sind zulässig.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer max. Höhe von 10 m zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind. Plakatawände und Großflächenetafen, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hinweiswälder (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Gemeinde oder eines von der Gemeinde beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden. Farbe und Materialien der Werbeanlage müssen einen Bezug zur Fassade aufweisen.

HINWEISE

- Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung von Bodendenkmälern gem. § 12 SdschG wird hingewiesen.
- 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.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind ggf. Schalltechnische Gutachten dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen.
 - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
 - § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
 - Saarländische 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).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
 - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SbodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
 - Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 1766), zuletzt geändert durch Artikel 10, Abs. 23, i.V.m. Artikel 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der Saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am ____2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saarstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beantragt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom ____2018 bis einschließlich ____2018 frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ____2018 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ____2018 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am ____2018 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saarstraße“ beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ____2018 bis einschließlich ____2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, am ____2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ____2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ____2018 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am ____2018. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am ____2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarstraße“ wird hiermit als Satzung ausgesetzt.

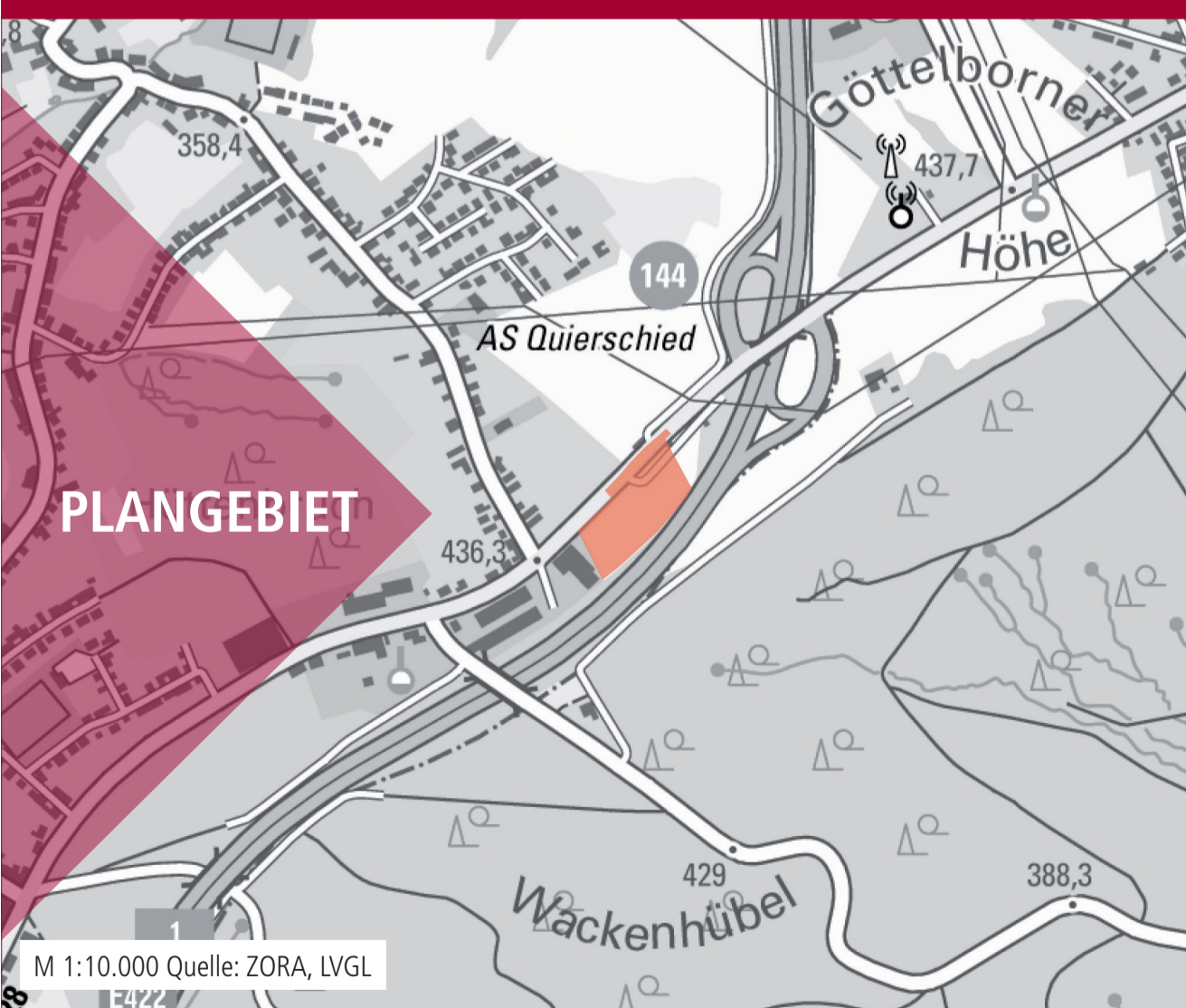
Heusweiler, den ____

Der Bürgermeister

Heusweiler, den ____

Der Bürgermeister

Gewerbegebiet Saarstraße Bebauungsplan in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Holz



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Heusweiler Saarbrücker Straße 35 66265 Heusweiler

Stand der Planung: 27.07.2018
ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kemplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End