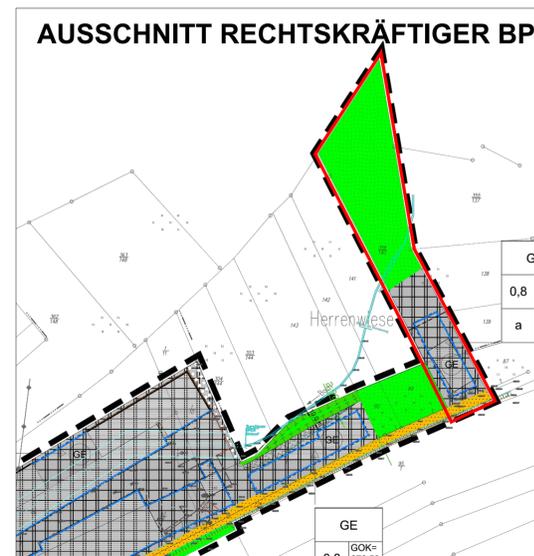
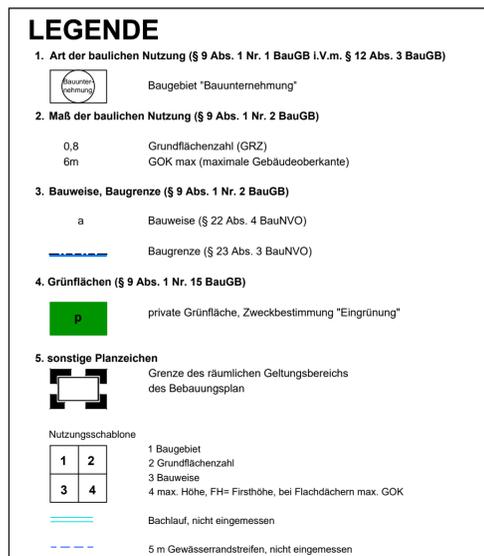
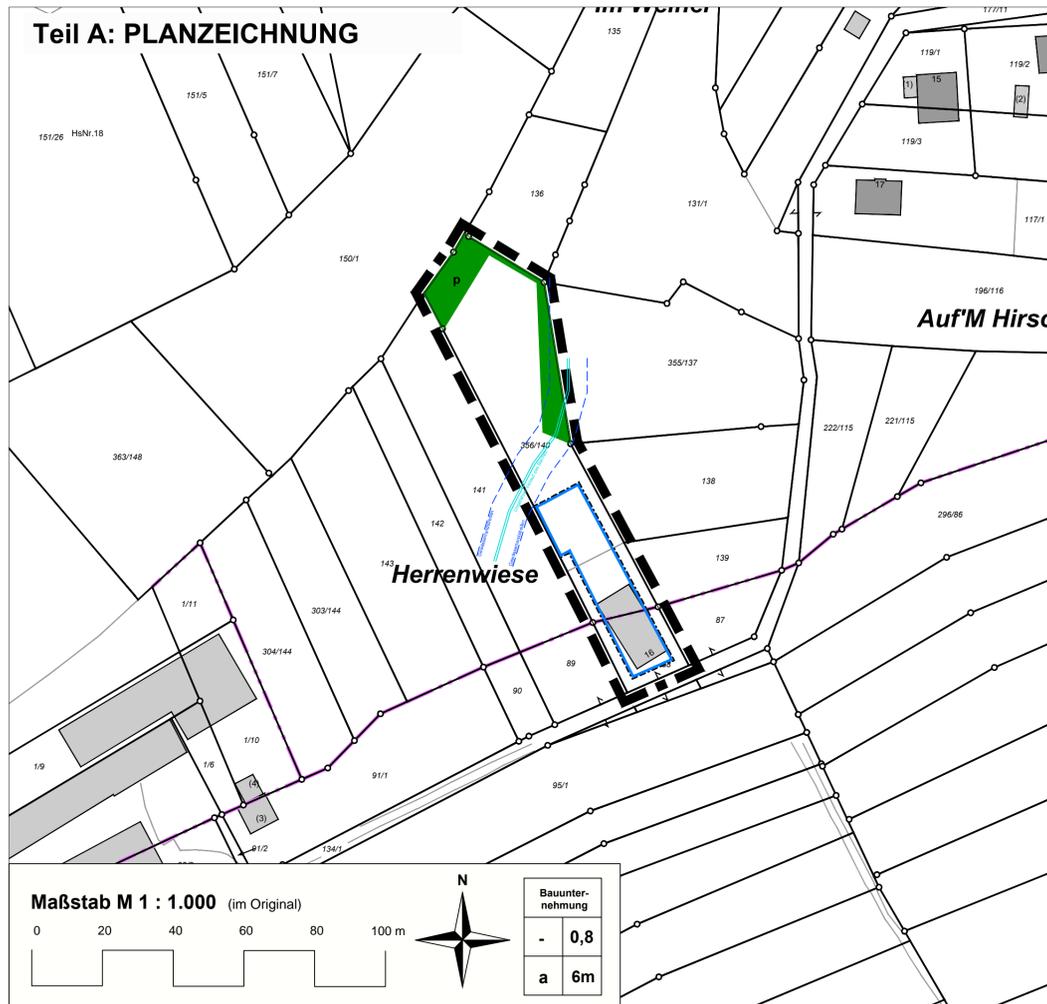


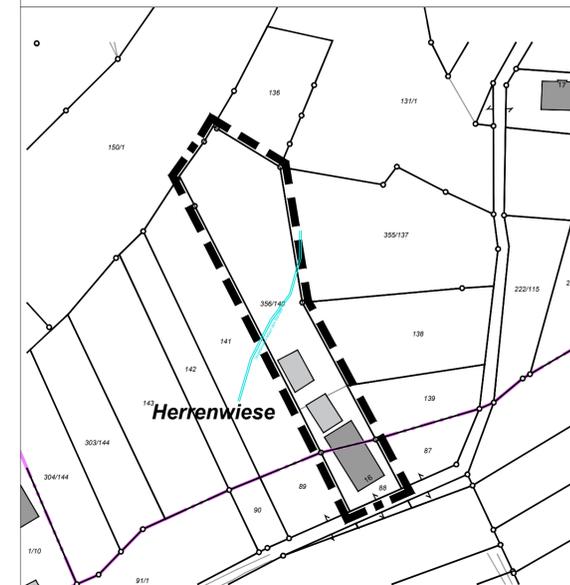
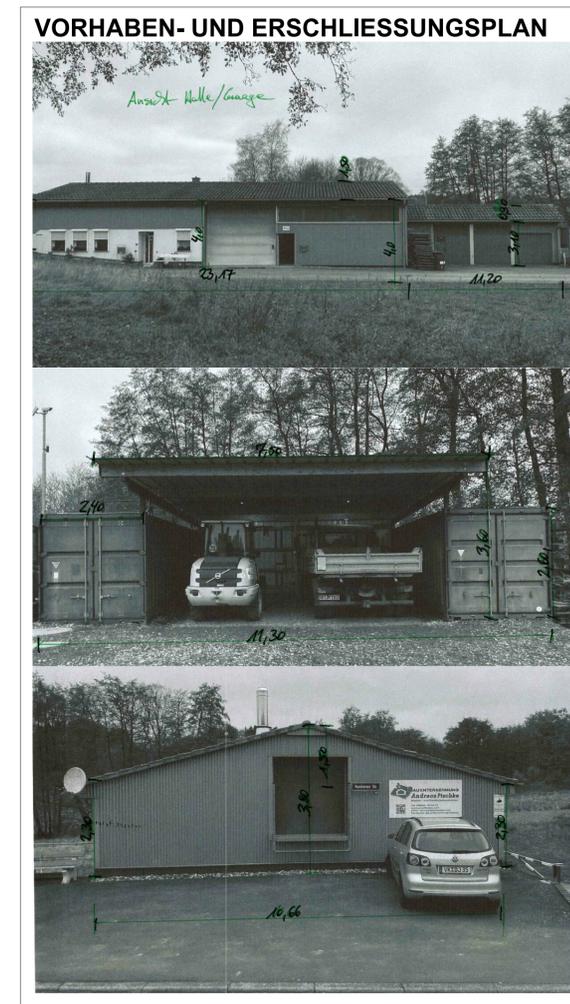
Gemeinde Heusweiler - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "1. Änderung Handwerkerpark" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB**
 Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Gebiet "Bauunternehmung". Zulässig sind sämtliche Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Bauunternehmung stehen, wie z.B. Hallen, Lagerhallen, Lagerplätze, Garagen, Container usw. Ebenso zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Beringungspersonen, auch Hausmeisterwohnungen. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, sowie die interne Erschließung sind ebenfalls allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl**
 Für das Baugebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bzw. maximalen Gebäudeoberkante (bei Flachdächern, Außenwand gemessen bis zur Dachoberkante) reglementiert (6 m, siehe Plan) ab Geländeneiveau. Technische Aufbauten wie z.B. Kühlaggregate, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.
 - Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Eine Grenzbebauung in westlicher Richtung ist ebenfalls zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung festgesetzt.
 Im Bereich der Grünfläche sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB**
 Gemäß den Vorgaben des saarl. Wassergesetzes ist der Ufersaum zu pflegen und zu unterhalten.
 Im Bereich der Grünfläche sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.
 Bereits vorhandene Hochstämme können in Anrechnung gebracht werden.
 Es ist auf den Schutz erhaltenswerter Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18915 zu achten.
 Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte zur Förderung der Insektenfauna die Gestaltung mit heimischen Blühgehölzen bzw. Ansaat blütenreicher Saatgutmischungen umgesetzt werden.
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium)..
Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (cornus sanguinea), Holunder (sambucus nigra), Weide (salix sp), Rosen (rosa sp)
 - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen sind zu erhalten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 Es wird festgesetzt, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers im Trennsystem zu erfolgen hat (Einleitung in Bach).
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG, Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesetzlich geregelte Ufersaum von 5m wird eingehalten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- Hinweise**
 - schallschutzbezogene Hinweise
 Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Vorgabe, dass im Plangebiet während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) kein betrieblicher Fahrverkehr mit Lkws und kein Ladebetrieb stattfinden darf. Ausnahmsweise kann dies zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die umliegenden Wohnbebauung in Numborn und Berschweiler eingehalten werden.
 - artenschutzrechtliche Hinweise
 Vor Baubeginn sollten geeignete Habitatstrukturen (Schutthaufen, Holzstapel) auf potenzielle Vorkommen von Reptilien untersucht werden, sofern diese vom Eingriff berührt werden.
 - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
 - Die Deutsche Telekom Technik GmbH betreibt im Plangebiet eine Richtfunkverbindung.
 - Die Autobahn GmbH macht darauf aufmerksam, dass potentielle Bauherren selbst für ausreichend Lärmschutz zu sorgen haben. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbausträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu Bereiten hat, als diese über das hinaus gehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Strom-Netzanschluss sowie ein Telekommunikations-Netzanschluss im Verantwortungsbereich der energis.
 - In dem genannten Planungsgebiet befinden sich Abwasserleitungen des EVS.
 - Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16- sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften - hier insbesondere die DGUV Informationen 214-033 der BG-Verkehr sind zu beachten.
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.
 - Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenso hingewiesen.
 - Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich bisheriger Abbauaktivitäten des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 30 Jahre zurück, so dass Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind.
 - Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß § 22 SWG erlaubnisfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt.
 - Bei der geplanten Lagerflächenenerweiterung ist im Bereich des verrohrten Gewässers je nach Vorhaben in weiteren Genehmigungsverfahren mit Auflagen zu rechnen (Nachweis Rohrstärke, ggf. Verbot der Überbauung).



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist

Bauunternehmungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichnungsverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I, S. 4458) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 2629)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG), in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 882), mehrfach geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ____2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung Handwerkerpark" mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 ____2022 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 23.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022 öffentlich ausliegen.

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 ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2022 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Heusweiler am ____2022 geprüft wurden. Das Ergebnis sind denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am ____2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "1. Änderung Handwerkerpark" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den _____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "1. Änderung Handwerkerpark", 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

GEMEINDE HEUSWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit VEP
 "1. Änderung Handwerkerpark"

Planungsstand:
 Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Gemeinde Heusweiler Völklingen, im August 2022