TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GE — GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- GOK_{MAX} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: GEBÄUDEOBERKANTE IN M Ü. NN (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (BERGMANNSPFAD) (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- p — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- HEU_5726 — STANDORT DER ALTLAST MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLAST „HEU_5726" (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Lageplan Bebauungskonzept, Vorentwurf, ohne Maßstab, Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 14.02.2019, zuletzt ergänzt am 18.03.2022; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 GEWERBEGEBIET (GE 1 UND GE 2)

Siehe Plan.
Analog § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden (siehe weitere Ausführungen in Festsetzung Nr. 9).

zulässig sind: analog § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Betriebstankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind: analog § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht zulässig sind: analog § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. 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).

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLAST ANALOG § 9 ABS. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich der Altlast sind Eingriffe in den Untergrund gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maßgebenden oberen Bezugspunkte können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen beträgt im GE 1 248,00 m ü. NN und im GE 2 256,00 m ü. NN.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes/ der Grundstücksfläche mitzurechnen.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 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, Zufahrten, Zugänge und Wege (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (BERGMANNSPFAD)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften) sowie das Anlegen von Absetz- und Regenrückhaltebecken zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V1:
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätte des Neuntöters durch Störungen wie Lärm und visuelle Unruhe hat der Bau im 50 m Umfeld der Feldhecke außerhalb der Balz-, Brut- und Jungenaufzuchtzeit des Neuntöters zu erfolgen. Diese reicht von Mitte Mai bis Anfang August.

V2:
Im Bereich der Ackerfläche sind diejenigen Bereiche (einschließlich einer Pufferzone von 5 m), in denen Arbeiten zwischen dem 01.03. und 31.07. geplant sind, ab Mitte März bis zum tatsächlichen Baubeginn in regelmäßigen Abständen von max. 3 Wochen zu grubbern, um die Ansiedlung von Brutvögeln im Baufeld zu verhindern.

M5:
Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass die Zaununterkante 15 cm zur Geländeoberfläche aufweist und damit für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Alternativ sind geeignete Durchlässe in regelmäßigen Abständen zur Sicherstellung der biotischen Durchgängigkeit einzubauen.

Hinweis: Die Verortung der Maßnahmen kann dem beigefügten Maßnahmenplan zum Umweltbericht entnommen werden.

Weitere Maßnahmen:
Bei den zu errichtenden Neubauten sind für Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler-Kästen) anzubringen und dauerhaft zu warten.

Die anzulegenden Stützmauern sind dort, wo es aus statischer Sicht möglich ist, als Trockensteinmauern anzulegen.

Zum Schutze der festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind die ZTV-Baumpflege, die DIN 18920 sowie die RAS-LP4 einzuhalten.

Kleinflächige Rodungsarbeiten sind gemäß den Vorgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die potenziell für Amphibien wie Kreuz- und Wechselkröte sowie Uferschwalbe geeigneten Lebensräume (Ruderalflächen und Erdwälle) auf das Vorkommen dieser Arten abzusuchen. Werden Vorkommen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Risiko von bei Starkregenereignissen ggfs. auftretenden Abschwemmungen während der Bauphase in den in der Nähe liegenden Rödelbach, ist durch eine bauzeitliche Verwallung der äußeren südwestlichen Grundstücksgrenze zu reduzieren.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen ist eine in der „ökologischen Baubegleitung" erfahrene Fachkraft einzusetzen.

9. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A)/m²	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE1	61	47
GE2	61	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung sieht in allen Teilflächen Emissionsbeschränkungen vor. Um den Gebietscharakter zu wahren, erfolgt in Umsetzung der Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 07.12.2017 (BVerwG, - 4 CN 7/16 -, BverwGE 161, 53-59) eine externe Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Wege benötigt werden.

M2:
Siehe Plan.
Es ist eine drei- bis vierreihige Hecke anzulegen und mit Bäumen (Heister 120-150 cm) und Sträuchern (Straucharten 3 Triebe > 80 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzabstände haben 1,00 m in der Reihe sowie 1,50 m zwischen den Reihen bei den Sträuchern und 1,50 m x 1,50 m bei den Heistern.

Für die Hochstämme und Sträucher sind folgende Arten (Pflanzliste) zu verwenden:

- Feld- / Spitz-Ahorn (Acer campestre / Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel- / Trauben-Eiche (Quercus robur / Quercus petraea)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Roter Hartriegel / Kornelkirsche (Cornus sanguinea / Cornus mas)
- Hasel (Corylus avellana)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Wolliger / Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum lantana / Viburnum opulus)

M3:
Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) aus der Region 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume im Bereich der Stellplätze können angerechnet werden, sofern sich solche innerhalb der festgesetzten überbaubaren oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

Für die Hochstämme sind folgende Arten (Pflanzliste) zu verwenden:

- Stiel- / Trauben-Eiche (Quercus robur / Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feld- / Spitz-Ahorn (Acer campestre / Acer platanoides)

M4:
Dachflächen und Fassaden sind zu begrünen; dies gilt nicht für Bauanträge, die bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Genehmigungsbehörde vorliegen.
Die Dach- und Fassadenbegrünung ist für mindestens 20 Jahre sicherzustellen. Die Fassadenbegrünung hat so zu erfolgen, dass auf einem mindestens 50 cm breiten Pflanzstreifen ca. alle 3 m standortgerechte Kletterpflanzen gepflanzt werden. Für die Dachbegrünung erfolgt eine differenzierte Planung, die Substrat, Aufbau und zu verwendendes Pflanzenmaterial definiert.

Hinweis: Die Verortung der Maßnahmen kann dem beigefügten Maßnahmenplan zum Umweltbericht entnommen werden.

12. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

M1:
Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Hinweis: Die Verortung der Maßnahme kann dem beigefügten Maßnahmenplan zum Umweltbericht entnommen werden.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist zu beachten.

12. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
ANALOG § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

E1:
Zur Kompensation des nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren ökologischen Defizits von 22.647 ökologischen Werteinheiten sowie für die Erbringung des geforderten Waldausgleichs wird die Umwandlung einer derzeit als Ackerland (Flur 1 Flurstücke 118/1, 119/1, 120/1 und 121) bewirtschafteten 4000 m² großen Fläche in submontanen Laubmischwald festgesetzt. Die Entwicklung des Waldes hat durch Pflanzung von 9 Klumpen á 10 m x 10 m zu erfolgen. Jeder Klumpen hat aus 50 Pflanzen einer Art zu bestehen. Anzupflanzen sind folgende Baumarten:

- Stiel-Eiche (40 %),
- Berg-Ahorn (20 %),
- Hainbuche (20 %) und
- Vogel-Kirsche (20 %)

Nach ca. 5 Jahren hat eine Bepflanzung der Zwischenräume durch 1.000 Rotbuchen/ha zu erfolgen, was vorliegend die Pflanzung von 400 Rotbuchen bedeutet. Die Sicherung des Bestands hat durch Einzelbaumschutz in Form von Wuchshüllen oder durch eine nach spätestens 10 Jahren zu entfernende Zaunanlage zu erfolgen.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung hin ist ein vielstufiger Waldrand von mindestens 6 m Breite zu entwickeln.

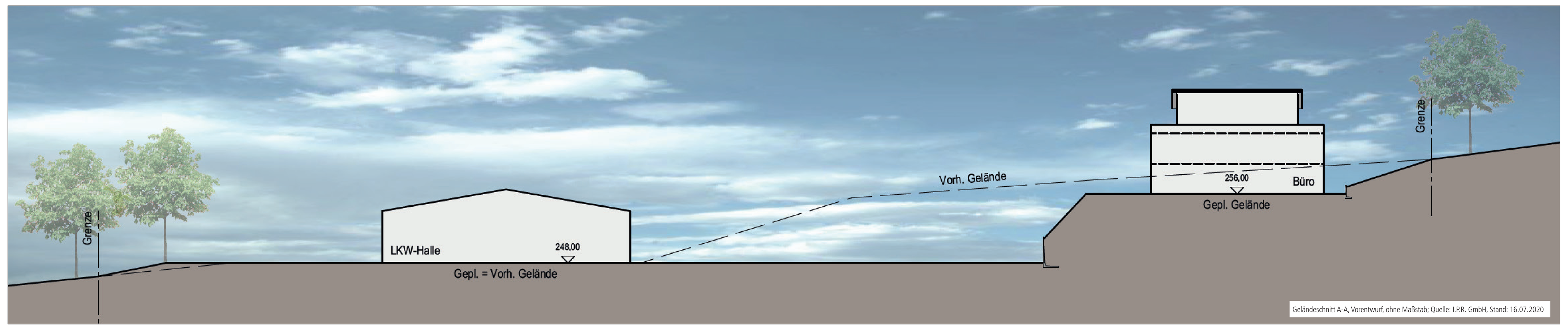
Die Erstaufforstung erfolgt unmittelbar an eine Kommunalwaldfläche der Gemeinde Heusweiler. Die Fläche befindet sich im Privateigentum.

CEF-Maßnahme:
Im Bereich der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche sind vier Lerchenfenster á 25 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

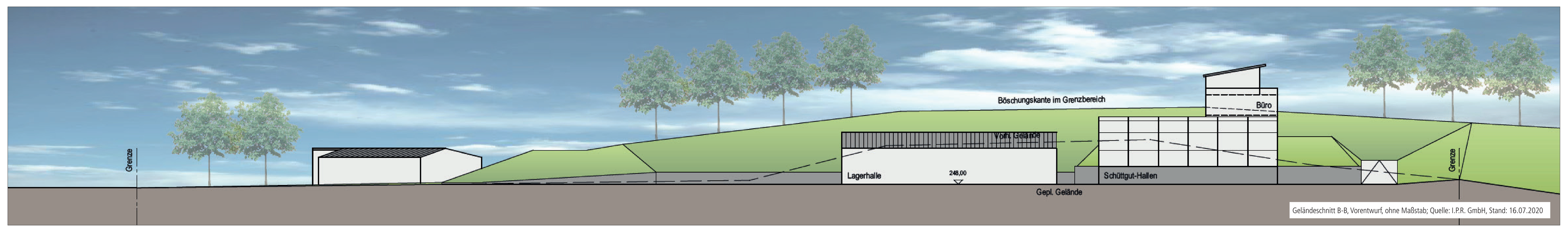
Siehe Plan.

GELÄNDESCHNITT A-A



Geländeschnitt A-A, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 16.07.2020

GELÄNDESCHNITT B-B



Geländeschnitt B-B, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 16.07.2020

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)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser ist über ein Absetzbecken (Schlammfang) und ein hieran angeschlossenes Regenrückhaltebecken dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Weiher (Gemarkung Dilsburg, Flur 2, Flurstück Nr. 16/4) zuzuleiten.
- Eine neue Einleitgenehmigung bzw. die Anpassung der bestehenden Einleitgenehmigung ist beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzuholen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten bedarf einer Erlaubnis nach § 10 WHG, die nach § 19b Abs. 1 Nr. 5 SWG im vereinfachten Verfahren durch das LUA erteilt wird.

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

- Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Im gesamten Plangebiet (auch innerhalb der privaten Grünflächen) ist die Anlage von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 13,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Fläche wird der nördliche Teil des Plangebietes unter der Kennziffer HEU_5726 mit der Bezeichnung „Tagesanlage Dilsburg" als Altlast erfasst.
- Im Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht wurden kleinräumige verbliebene schädliche Bodenveränderungen im Auffüllungskörper aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter der Bedingung toleriert, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch durch Versiegelung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft unterbunden bleibt.
- Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist unter Beibehaltung der Sicherungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich. Eingriffe in den Untergrund sind im Bereich der Altlast gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren (vgl. hierzu auch Festsetzung analog § 9 Abs. 2 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Schutzabstand Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

Der Forstbehörde sind vor Baubeginn Verzichtserklärungen gegenüber allen betroffenen Waldeigentümern vorzulegen. Für Bereiche, die nicht durch eine entsprechende Verzichtserklärung abgedeckt werden können, gilt ansonsten der 30m-Schutzabstand Wald.

HINWEISE

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Bauamt der Gemeinde Heusweiler möglich.

Verfahren

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras" ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dilsburg", 1. Teiländerung (2005) und „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg" (2013).

Arten- und Naturschutz

- Zum Schutze der im Geltungsbereich zu erhaltenden Hecken sind die ZTV-Baumpflege, die DIN 18920 sowie die RAS-LP4 einzuhalten. Die kleinflächigen Rodungsarbeiten sind gemäß den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen ist eine in der „ökologischen Baubegleitung" erfahrene Fachkraft einzusetzen.
- Bei Umsetzung der Maßnahme M1 ist das Regelwerk GW 125 der DVGW Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Bodenschutz

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Zum Schutz des Bodens sind die Vorgaben der DIN 18915, 19639 und 19731 zu beachten.

Denkmalschutz

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) und auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Kampfmittelbelastung

- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstigen Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahmen zu machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Bergbau

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes des Saarlandes geht jedoch nicht hervor, ob unter dem geplanten Vorhaben Bergbau umgegangen ist. Daher wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
- Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Im Plangebiet befindet sich eine Störungszone. Die RAG Montan Immobilien weist darauf hin, dass mit Bruchspalten/ Unstetigkeiten im Untergrund zu rechnen ist. Da seit dem Jahr 1969 kein Abbau mehr betrieben wird, werden signifikante Veränderungen an der Störungszone für unwahrscheinlich gehalten. Dennoch wird rechtzeitig vor Baubeginn die Einschaltung eines Bausachverständigen empfohlen, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt.

Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung bei der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstraße, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Versorgungstrasse mit Netzanschlüssen der Energis-Netzgesellschaft mbH

- Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Versorgungstrasse mit Netzanschlüssen der Energis-Netzgesellschaft mbH. Sollte das Vorhaben mit einer elektrischen Leistungserhöhung einhergehen, so hat der Bauherr / Anschlussnehmer dies frühzeitig bei der Energis Netzgesellschaft mbH anzuzeigen.
- Je nach Leistungsbedarf muss ein zusätzliches Mittelspannungskabel verlegt werden.

Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH

- Durch den nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft die Richtfunkstrecke FY1170-FY8293 der Deutschen Telekom Technik GmbH. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bauliche und sonstige Anlagen im Bereich der Richtfunktrasse eine Höhe von 40 m nicht überschreiten dürfen.

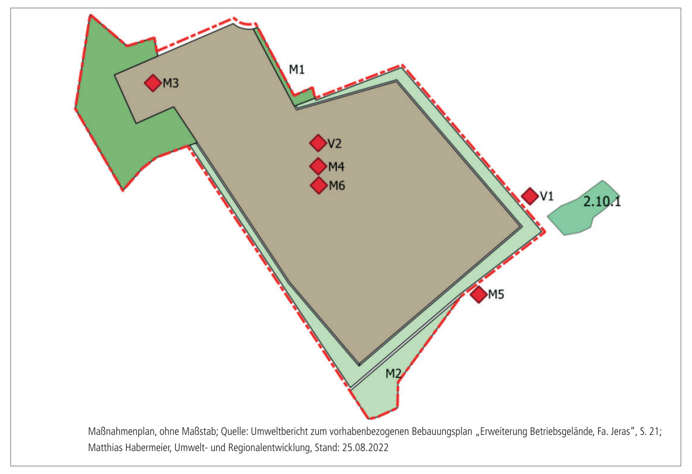
Gewässerschutz

- Bei der Wahl der Dachflächeneindeckungen ist auf unbeschichtete Zink-, Kupfer- und Bleieindeckungen zu verzichten. Die LKW-Halle einschließlich der darin gelegenen Grube, die Lagerhalle sowie die 4 Schüttguthallen sind abflussfrei, das heißt ohne Bodenabläufe, herzustellen.
- Gemäß § 49a SWG ist das Niederschlagswasser grundsätzlich von der kommunalen Kläranlage fernzuhalten, d.h. in einen öffentlichen Regenwasserkanal oder in ein Gewässer einzuleiten.
- Die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis nach § 10 WHG.

Sonstiges

- Im Zuge der Umsetzung der Planung ist ein Freiraumgestaltungsplan zu erstellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

MASSNAHMENPLAN ZUM UMWELTBERICHT



Maßnahmenplan, ohne Maßstab; Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras", S. 21; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 25.08.2022

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) (Satzung).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (Satzung).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) (Satzung).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (Satzung).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629) (Verfahren), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204) (Satzung).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt mehrfach geändert, §§ 27 bis 29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 5. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) (Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1496) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. 1977 S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler (Baumschutzsatzung) vom 6. Januar 2009.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Jeras GmbH, hat mit Schreiben vom 26.01.2018 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.11.2020 frühzeitig beteiligt und demgemäß 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 08.01.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ 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, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras" und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Heusweiler, den __.__.____

Der Bürgermeister

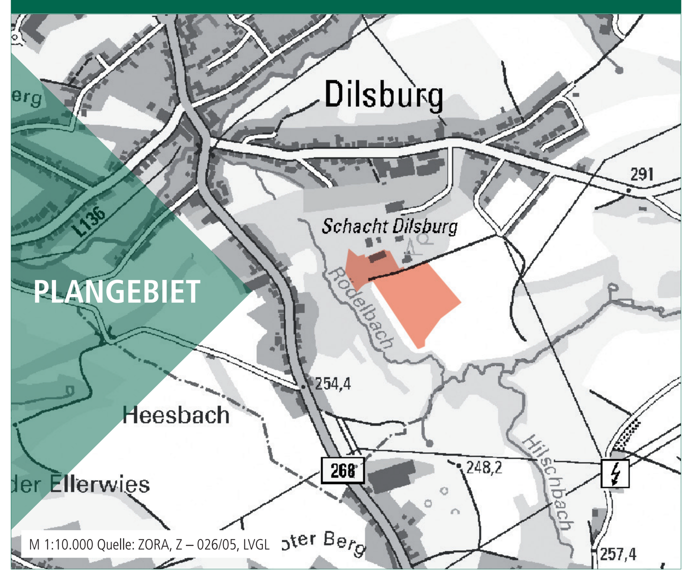
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung mit zusammenfassender Erklärung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den __.__.____

Der Bürgermeister

Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Heusweiler



Bearbeitet im Auftrag
Jeras GmbH
Schacht Dilsburg 9
66265 Heusweiler

Stand der Planung: 20.09.2023
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN