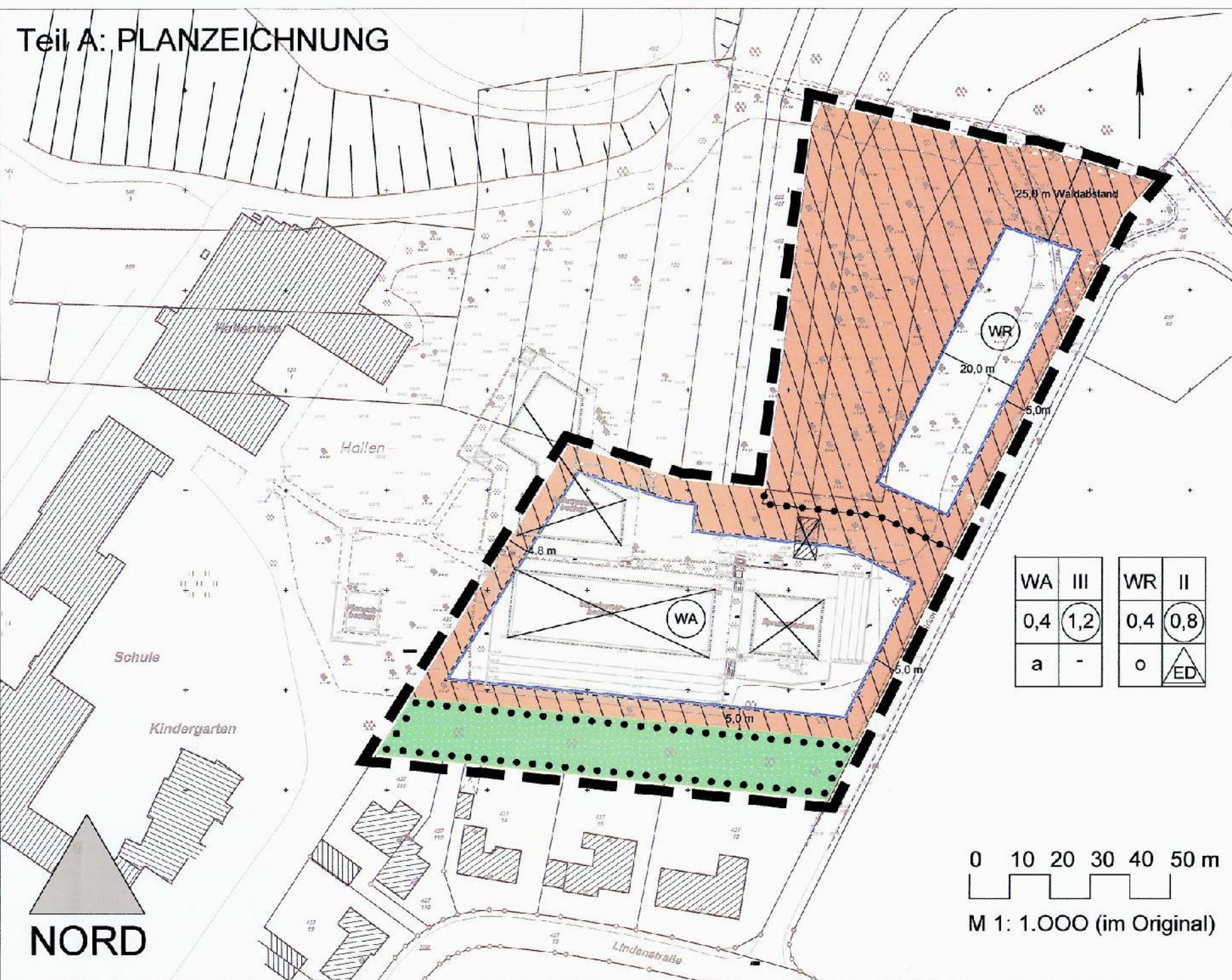


Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



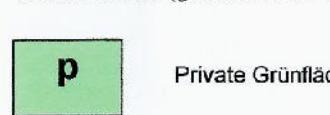
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	2
3	4
5	6
Nutzungsschallzone 1 Art der baulichen Nutzung 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 3 GRZ als Dezimalzahl 4 GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß 5 abweichende Bauweise: a, offene Bauweise: o 6 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (nur WR)	

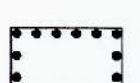
3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



5. Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



6. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.06.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1748)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474-530)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zudem wird festgesetzt, dass Einrichtungen der Seniorenpflege und des Seniorenwohnens ebenfalls allgemein zulässig sind. Ausnahmeweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als unzulässig festgesetzt.

1.2 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Gemäß §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO wird die Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit III als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind straßenseitig maximal II Vollgeschosse zulässig. Gründungsgeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet WR eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die für das Baugebiet WA festgesetzte abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und Gebäude mit einer straßenseitigen Länge > 50 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäude Teilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. 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) allgemein zulässig.

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume
Obstbäume i.S. Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eichkastanie), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

8. Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung der im südlichen Plangebiet vorhandenen Heckenstruktur festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser im Trennsystem über dichte Kanäle in den Bommersbach abzuleiten.

Alternativ ist eine Versickerung flächenhaft über die natürlich gewachsene Bodenzone oder in Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden zulässig.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

(Nachrichtliche Übernahmen)

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II des zur Ausweisung anstehenden Wasserschutzgebietes Bous / Schwalbach der Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 29.09.2005 sind daher folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Der Deckschichtabtrag darf 1,50m natürlicher Geländeoberfläche ohne nähere Prüfung (gutachterliche hydrogeologische Stellungnahme) nicht überschreiten.

2. Als Feuerungsanlage ist eine Gasheizung oder ein Feststoffbrenner zu installieren.

3. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über dichte Kanäle der Ortskanalisation unter Vorschaltung eines Übergabe- bzw. Revisionsschachtes zuzuleiten. Zum Nachweis der Dichtigkeit ist eine Prüfung nach DIN EN 1610 durchzuführen und ein Protokoll zu erstellen. Auf eine Dichtigkeitsprüfung kann verzichtet werden, wenn die zum Einbau kommenden Kanalrohre die Bedingung nach 3.1 des Regelwerkes ATV-Arbeitsblatt 142 erfüllen (d.h. Rohre und Verbindungen haben einen Innendruck von > 2,4 bar werkseitig auszuhalten).

4. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdeten Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial).

5. Die Arbeitsräume sind so zu verfüllen und zu verdichten, dass sie keine höhere Durchlässigkeit als der umgebende Bereich besitzen.

6. Schüttmaterialien für den Unter- und Oberbau der Verkehrs- und Parkflächen dürfen keine auswaschbaren, wassergefährdeten Bestandteile enthalten.

7. Die Deckschicht der Verkehrs- und Parkflächen hat wasserundurchlässig zu sein. Als wasserundurchlässig gelten: Betondecken nach ZTV Beton StB, Asphaltdecken nach ZTV Asphalt-StB, Verbundsteine auf Betonschicht (mind. B 15, d = 10 cm) oder in Kunststoffdichtungsbahnen verlegt.

Die Kunststoffdichtungsbahnen sollen 2 mm dick und alterungsbeständig sein. Sie muss den Beanspruchungen beim Einbau und Betrieb standhalten. Der Untergrund ist vor dem Verlegen der Kunststoffdichtungsbahnen entsprechend den Anforderungen der ZTV E-StB zu verdichten und zu glätten.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

V. HINWEISE

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundern gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsSchG) vom 19.05.2004 hin.

Seitens des Entsorgungsverbandes Saar (Abfallwirtschaft) wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Seitens des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Der Landkreis Saarlouis, Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung, weist darauf hin, dass bei der Verlegung der Abwasserkanäle die Anforderungen des Regelwerks A 142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten der Abwassertechnischen Vereinigung zu beachten sind.

Des Weiteren ist das LAGA Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" veröffentlicht im "Gemeinsamen Ministerialblatt Saarland" ausgegeben zu Saarbrücken, am 08.06.1996 (Ausgabe Nr. 9) und am 19.11.1996 (Ausgabe Nr. 18) für notwendige Erdbewegungen im Planungsgebiet zu beachten. Außerdem ist das DVW Regelwerk "Technische Regel Arbeitsblatt W101 'Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete'" zu beachten.

Zudem ist die RStWag "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreis