



LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO
(Die nachstehenden Zeichnungen sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
(Zur besseren Lesbarkeit sind die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenze weiß dargestellt.)

Mi Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)
Z=II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
FH 12 m Maximale Firsthöhe über dem Niveau des an der Wand anstehenden geplanten Geländes

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche

4. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen/Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Fernwärmeleitung

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

St Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächenbilanz	
Geltungsbereich	12.311 qm
Grünflächen	1.984 qm
Mischgebietsfläche	10.327 qm
davon überbaubare Fläche	4.667 qm
Stellplätze	4.722 qm

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 bezeichneten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): siehe Planzeichnung
- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Planzeichnung
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Planzeichnung
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe über dem mittleren Niveau des an der Wand anstehenden geplanten Geländes festgesetzt, siehe Planzeichnung

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 ANPFLANZUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Auf Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze ein grosskroniger standortgerechter Laubbau (Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, Sicherung mit Dreieck) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² Grundfläche mit einer luft- und regendurchlässigen Oberfläche anzulegen. Es sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Pflanzliste „Laubbäume“ zu verwenden. Insgesamt sind auf den Stellplatzflächen und den Grünflächen mindestens 32 grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze sind, sofern es die Durchführung der Baumaßnahmen erlaubt, dauerhaft zu erhalten und in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit einzubeziehen.

- Entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm, m. B., Sicherung mit Dreieck) mit einem mittleren Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Pflanzliste „Laubbäume“ zu verwenden.
- Die bereits vorhandene straßenbegleitende Baumreihe ist mit niedrig wachsenden Sträuchern in einem drei Meter breiten Streifen zu 50 % zu unterpflanzen, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Pflanzliste „Sträucher für niedrige Hecken im Randbereich“ (Str. 2xv.) zu verwenden.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Liste „Bäume und Sträucher für Grünflächen“ (2xv.) zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist mindestens je 4 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- Die Dächer der im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Gebäude sind auf einer Fläche von mindestens 3600 m² extensiv zu begrünen.
- Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

Laubbäume:	Sträucher für niedrige Hecken im Randbereich:	Bäume und Sträucher für Grünflächen:
Spitz-Ahorn (in Sorten)	Acer platanoides	Acer platanoides
Blasenahorn	Alnus cordata	Alnus cordata
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigata“	Carpinus betulus „Fastigata“
Baumhasel	Corylus colurna	Corylus colurna
Hainbuche	Crataegus crus-galli	Crataegus crus-galli
Apfel-Dorn	Crataegus x laevigata	Crataegus x laevigata
Eiche (in Sorten)	Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior
Ginkgo (Sorte)	Ginkgo biloba „Lakeview“	Ginkgo biloba „Lakeview“
Dornrose	Gleditsia inaequalis „Jenny“	Gleditsia inaequalis „Jenny“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Morano“	Liquidambar styraciflua „Morano“
Palme	Platanus x hybrida	Platanus x hybrida
Wildkamelie	Prunus coccinea „Chanticleer“	Prunus coccinea „Chanticleer“
Sumpflinde	Quercus coccinea	Quercus coccinea
Stieleiche	Quercus petraea	Quercus petraea
Säuleiche	Quercus robur „Fastigata“	Quercus robur „Fastigata“
Robinie (in Sorten)	Robinia pseudoacacia	Robinia pseudoacacia
Schmiedelinde (Sorte)	Sophora japonica „Alger“	Sophora japonica „Alger“
Mehlbäume	Sorbus intermedia „Boulevard“	Sorbus intermedia „Boulevard“
Winterlinde (Sorte)	Tilia cordata „Rando“	Tilia cordata „Rando“
Holländische Linde	Tilia cordata „Rando“	Tilia cordata „Rando“
Kaiserlinde	Tilia vulgaris	Tilia vulgaris
Ulm-Hybride	Ulmus x hybrida „Regal“	Ulmus x hybrida „Regal“

1.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
- Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung ist im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein etwa 200 m² großes Feuchtbiotop zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen, dem das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser zuzuleiten ist. Das Feuchtbiotop ist mit Pflanzen der unter Punkt 1.3 der Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzliste „Wasserpflanzen und Röhrichtarten für Feuchtbiotop“ zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise:

- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

1.5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als private Grünflächen bestimmt.

1.6 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO - Saarland)2.1 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 93 Abs. 1 Nr. 2a LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrs-, Lager- oder Stellplatzflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze (vgl. die unter 1.3 der Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzlisten) zu verwenden.

2.2 SAMMLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 93 Abs. 2 Nr. 4 LBO)

Gemäß § 93 Abs. 2 Nr. 4 LBO sind die auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einer Menge von mindestens 30.000 Liter zu sammeln und, soweit sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, dem im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzulegenden Feuchtbiotop zuzuleiten.

2.3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
(§ 95 LBO)

Gemäß § 95 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 93 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,- geahndet werden (§ 95 Abs. 3 LBO).

HINWEIS

Gemäß § 16 Saarländisches Denkmalschutzgesetz besteht bei Bodenfunden Anzeigepflicht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 30.09.1999 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ beschlossen (§ 12 Abs. 2 BauGB). Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bebauungsplan zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Schul- und Sportzentrum in den Fliesen in Saarlouis“ für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ ersetzt.
Dieser Beschluss wurde am 6./7.10.1999 durch Veröffentlichung in der Saarlöuiser Stadtrundschau ortsüblich öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 20.10.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.10.1999 an der Planung beteiligt worden.
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.1999 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10./11.11.1999 durch Veröffentlichung in der Saarlöuiser Stadtrundschau ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.11.1999 bis einschließlich zum 29.12.1999 im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis, öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1999 von der Planoffenlage unterrichtet worden (§ 4 BauGB).
Der Oberbürgermeister
Saarlouis, 13. März 2000
(Fontaine)
- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2000 die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12. April 2000 mitgeteilt worden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textteil), wurde vom Rat der Kreisstadt Saarlouis in der öffentlichen Sitzung am 24. Februar 2000 in seiner Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ sowie der Durchführungsvertrag wurden gebilligt (§ 10 BauGB).
Der Oberbürgermeister
Saarlouis, 13. April 2000
(Fontaine)
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Textteil), wird hiermit ausgefertigt.
Der Oberbürgermeister
Saarlouis, 13. März 2000
(Fontaine)
- Der Satzungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der üblichen Dienststunden eingesehen und Auskunft über den Inhalt des Planes gegeben werden kann, sind am 10. April 2000 durch Veröffentlichung in der Saarlöuiser Stadtrundschau ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Der Oberbürgermeister
Saarlouis, 07. April 2000
(Fontaine)

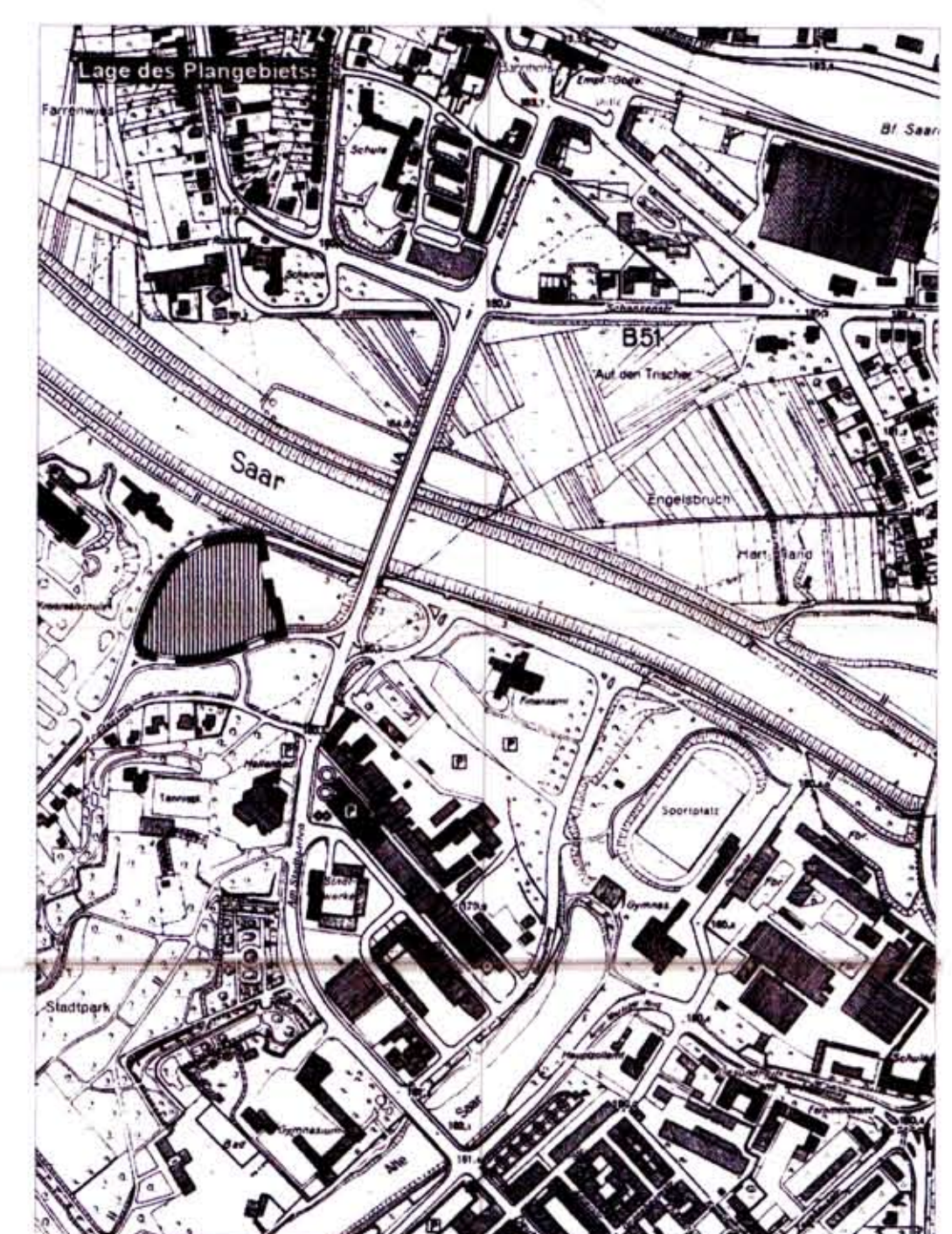


RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1996 (Amtsblatt Nr. 23, S. 477)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1990 (BGBl. I S. 2995)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 346, berichtigt S. 482)

Es wird bescheinigt, daß die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 PlanzV 90).



M 1:500	PLAN-NR 18054/1102	PROJ.-NR 1347
PLAN-GR: 87,5 x 86,5	DATUM 25.01.2000	BEARB. BEC/ZIM/Phi

KREISSTADT SAARLOUIS
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"St. Nazairer Allee"
Satzung

Erstellt im Auftrag von: Th. Kreuzer GmbH, Saarlouis