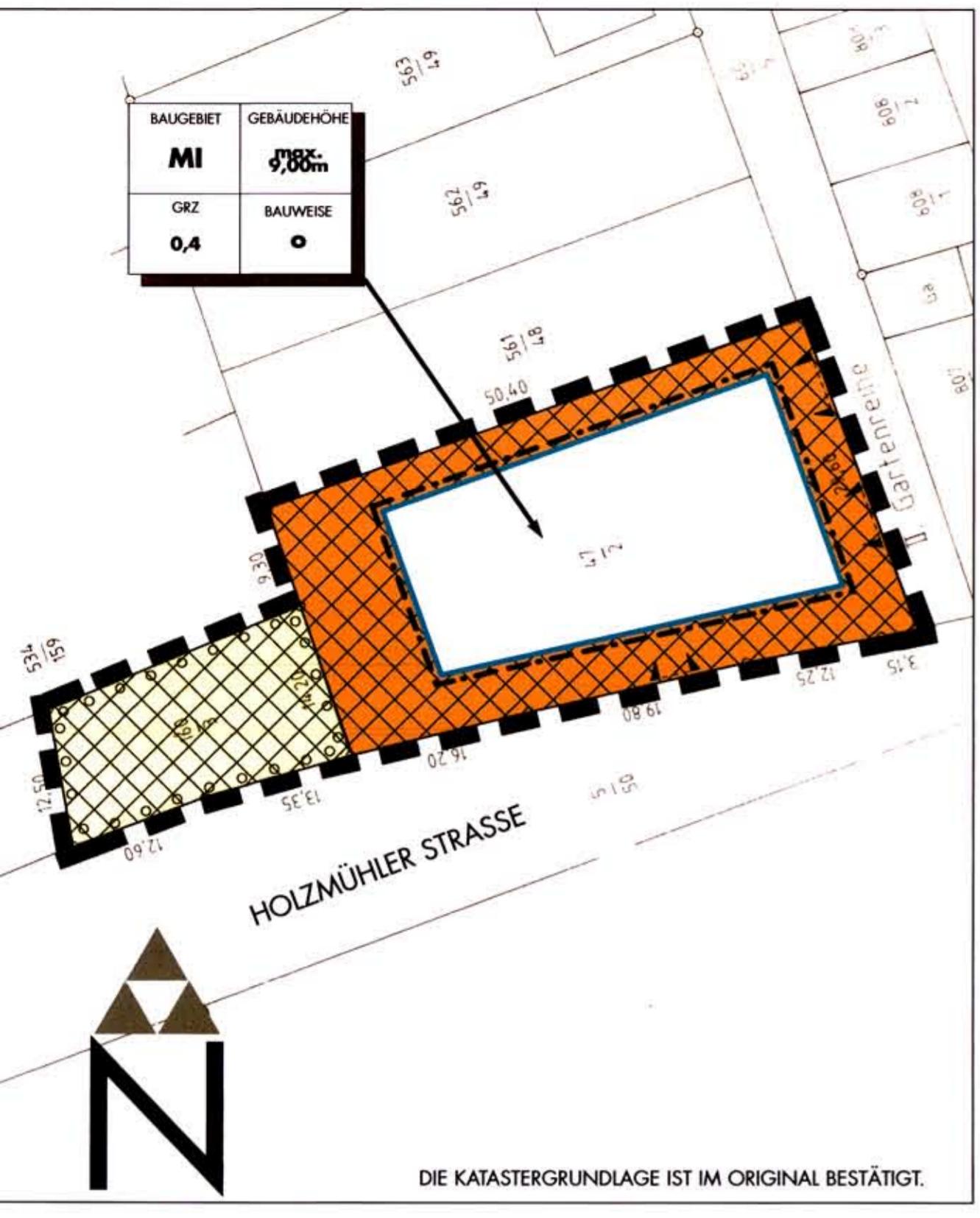


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

| | |
|---|--|
| MI | GELTBEREICH § 9 ABS. 7 BAUGB |
| GRZ 0,4 | MISCHGEBOET § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO |
| GH | GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO |
| O | HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: MAX. GEBÄUDEHÖHE § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 18 BAUNVO |
| --- | BAUGRENZE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO |
| EINFAHRTBEREICH § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB | OFFENE BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO |
| FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB | FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25A UND 5 BAUGB |

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8. 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I S. 1914),
- die Bauverordnung (BauV) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsgesetzes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsgesetzes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet

gem. § 6 BauNVO
Mischgebiet - MI
siehe Plan

1.1.1 errichtet wird

- aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO
- ein Gewerbebetrieb; hier: ein Heizung-, Sanitär und Klimafachbetrieb mit Lagerräumen, Ausstellungsflächen, Büro
 - ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber,
 - die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur und die Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, max. Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO
siehe Plan

Für das gesamte Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem LBO

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

6. VERKEHRSFÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF. BNATSGH

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND 5 BAUGB

FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM

Zulässig sind nur geneigte Dächer.

HINWEISE

BAUMPFANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpfanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erderbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpfanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Planungsgebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erderbeiten erfolgen.

BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) und das befistete Veränderungsverbot gemäß § 17 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

GRUNDWASSER

Bei eventuell auftretendem Grundwasser und der Lage einer Kellersohle in diesem Bereich ist eine so genannte "Weiße Wanne" vorzusehen.

DACHBEGRUNG

Vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums, der die Verdunstung fördert und mit der eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Luftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begrünung schwach geneigter Dächer empfohlen.

BODENMATERIAL

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggerrug nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Sanitär und Heizung Welsch, Saarlouis-Lisdorf, hat mit Schreiben vom 13.11.2003 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sanitär und Heizung Welsch" beantragt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am _____ geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 13.11.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sanitär und Heizung Welsch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sanitär und Heizung Welsch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den _____ H.-J. Fontaine
Oberbürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.01.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 13.11.2003 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sanitär und Heizung Welsch" (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. den §§ 3a - 3f UVPG nicht erforderlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Saarlouis, den _____ H.-J. Fontaine
Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH" IM STADTEIL LISDORF DER KREISSTADT SAARLOUIS



BEARBEITET IM AUFRAG DER FA.
SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH,
SAARLOUIS-LISDORF

AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR
DIPL. - ING. PATRIK HENSCHEL

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

STAND: 19. APRIL 2004
(ENTWURF SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER:

DIPL-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original
Verkl. DIN A 3 M ca. 1:1000

0 5

25

50