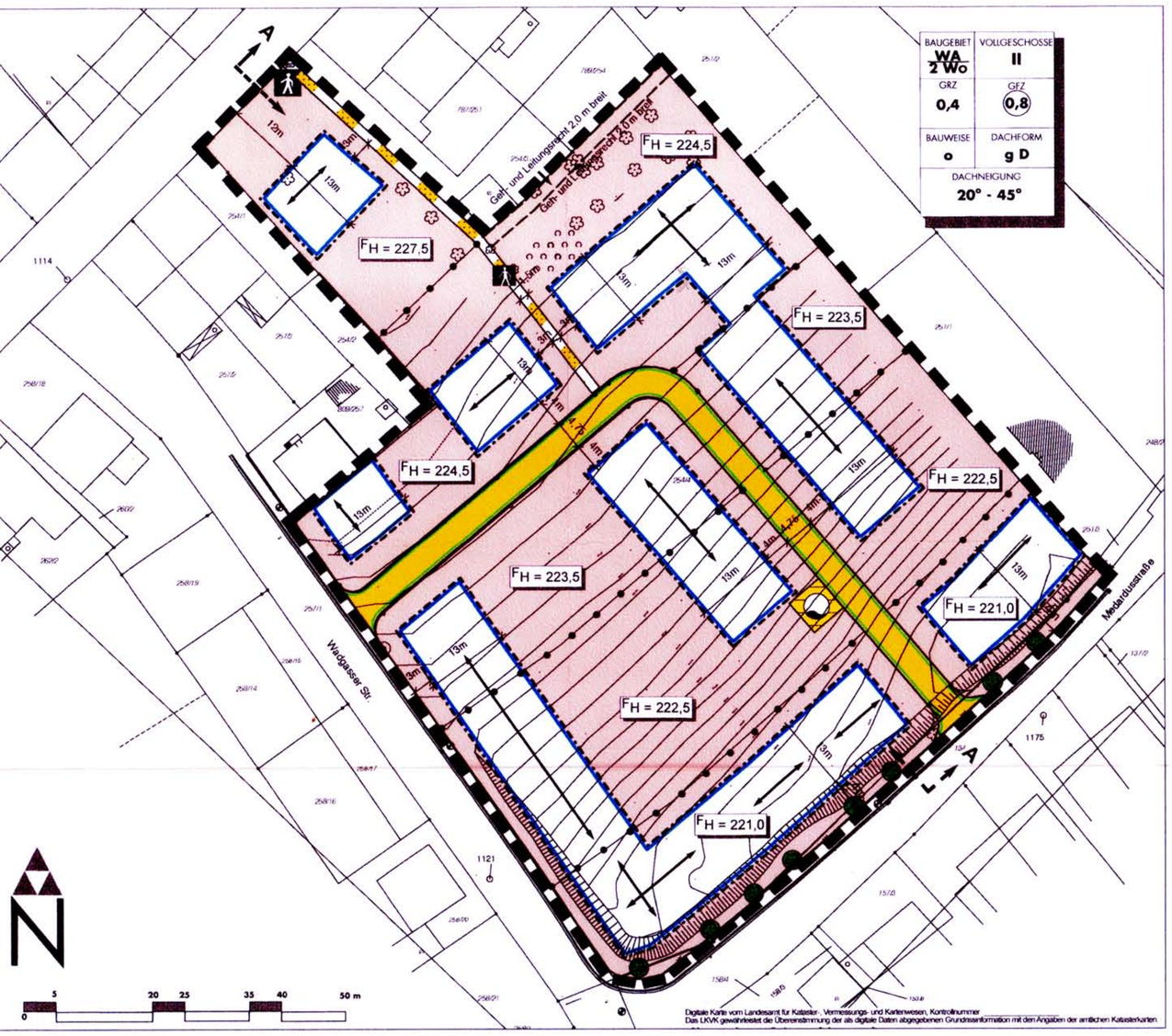
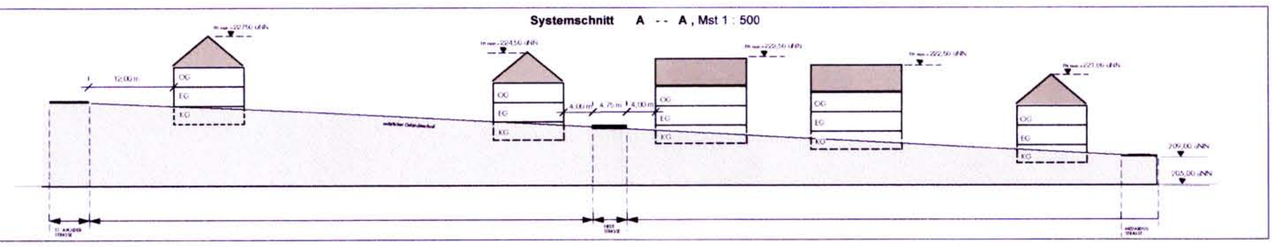
KREISSTADT SAARLOUIS - NEUFORWEILER - BEBAUUNGSPLAN "MEDARDUSSTRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Systemschnitt A - - A , Mst 1 : 500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

FH 223,5 m ü NN — Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Firsthöhe über normal Null

II — Zahl der Vollgeschosse

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare Gundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

5. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
hier: unterschiedliche Höhe der baulichen Anlagen

Stellung der baulichen Anlagen

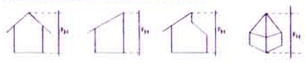
g D — geneigte Dächer

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO, siehe Plan
1.1 Zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO • Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen	Als nicht zulässige Nutzungen werden: 1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, 2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: 0,4 im gesamten Planungsgebiet Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von: • Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) zulässig.
2.2 Geschossflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan hier: 0,8 im gesamten Planungsgebiet
2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: zwei Vollgeschosse im gesamten Planungsgebiet
2.3 Höhe der baulichen Anlagen	gem. § 18 BauNVO, siehe Plan hier: max. Firsthöhe Die maximale zulässige Firsthöhe wird in Metern über NN wie folgt festgesetzt und durch einen entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung definiert: - 221,0 m über NN - 222,5 m über NN - 223,5 m über NN - 224,5 m über NN - 227,5 m über NN Als Firsthöhe wird bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. bei Zeltdächern, Pultdächern oder anderen weniger üblichen Dachformen der höchste Punkt der Dachfläche definiert.
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	gem. § 22 BauNVO siehe Plan. Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände gem. Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5m) kann zugelassen werden.
5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung.
6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und der Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.
7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	siehe Plan, hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
8. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt.
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, hier: Fußweg Der in der Planzeichnung festgesetzte Fußweg hat eine Breite von 1,5 m.
9. VERSORGUNGSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB	siehe Plan, hier: Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung
10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB	Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
11. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB	siehe Plan, Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, und Leitungsrecht zugunsten des Anwesens St. Avolder Straße Nr. 75 zu belasten.
12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB	siehe Plan, Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Beispiel für Ermittlung der Firsthöhe



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO

DÄCHER	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.
UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.
ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER	Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

HINWEISE

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
- Dranwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne" empfohlen.
- Für den Straßenaufbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.
- 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 abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- Es wird empfohlen bei Erdarbeiten auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Bund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt 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. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 33166)

Land

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1602 vom 06.September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtigt S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße" im Stadtteil Neuforweiler beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.
- Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 25.07.2007 im Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 06.08.2007 bis einschließlich zum 07.09.2007 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegebenen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 25.07.2007 durch Veröffentlichung im Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2007 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
  Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan „Medardusstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2007 vom Rat der Kreisstadt Saarlouis gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung

- Die Satzung des Bebauungsplans „Medardusstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den 14.12.2007 — Der Oberbürgermeister
Manfred Hayer
(Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

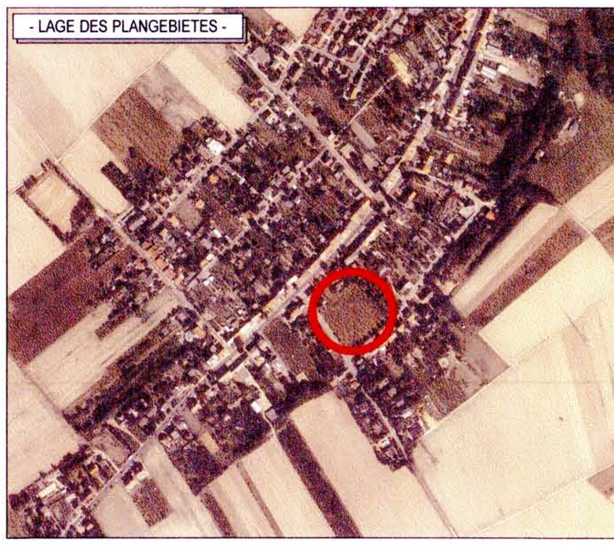
Bekanntmachung

- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 06.02.2008 im Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

  Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saarlouis, den 06.02.2008 — Der Oberbürgermeister
Manfred Hayer
(Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

- LAGE DES PLANGEBIETES -



MASSSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANGRÖSSE
1 : 500	SLS-BP-NEUFOR	DIN A 0
PLANNUMMER	**BEARBEITUNGSSTAND**	**BEARBEITUNG**
SLS-BP-NEUFOR-1	20.11.2007	DIPL.-ING. WOLFGANG BECKER DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

KREISSTADT SAARLOUIS - STADTTEIL NEUFORWEILER

BEBAUUNGSPLAN

"MEDARDUSSTRASSE"

- SATZUNG -

ARGUS concept
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum- Grün- Umwelt- und Stadtplanung mbH.
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel. 0681 38916 60, Fax. 0681 38916 70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com