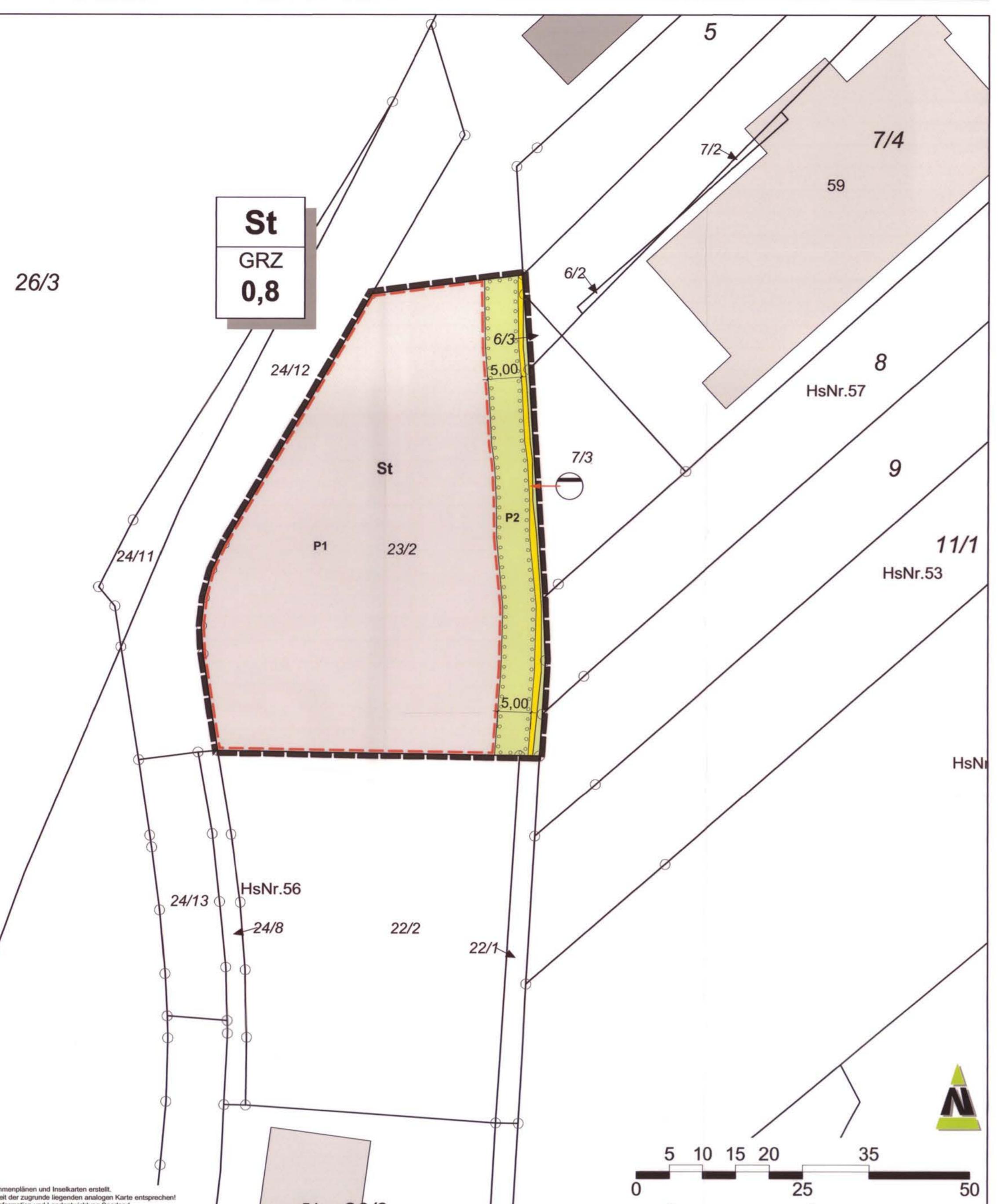




## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

## VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Abwasser  
hier: Entwässerungsgraben

## SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1, P2 Nummer der Pflanzmaßnahme

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
hier: Stellplätze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

## 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

## 1.1 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

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

GRZ = 0,8

## 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

## 2.1 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Nebenanlagen werden der Hauptanlage, dem Autohaus Nazzal, zugeordnet.

hier: Stellplätze

hier: Entwässerungsgraben

## 3. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

hier: Stellplatzbefestigung

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Die Zufahrten sind nicht versickerungsfähig anzulegen.

## 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

hier: Stellplatzbefestigung

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Die Zufahrten sind nicht versickerungsfähig anzulegen.

## 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

hier: Stellplatzbefestigung

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Die Zufahrten sind nicht versickerungsfähig anzulegen.

## P1: Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für die Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierfür sind mindestens 10 Bäume je 100 m Länge Laubbauhochstämme sowie zusätzlich heimische, standortgerechte Straucher oder Heister (siehe Pflanzliste) innerhalb der Flächen von P1 im Bereich der Stellplatzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. eine Baumaße von 100 cm x mindestens 60 cm und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

## P2: Entwicklung eines naturnahen Gewässerstrandstreifens am

Innerhalb der als P2 gekennzeichneten Fläche ist am Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) ein natürlicher Gewässerstrandstreifen zu erhalten.

Hierfür ist der Bereich des Gewässerstrandstreifens durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Straucher im Raster von 1,0 m x 1,5 m (siehe Pflanzliste) ein gewässerbegleitender Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18917 enthalten und es sind gebäcksteinmichele Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberen Weißer“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebieteigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

## Pflanzliste Gehölze

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)- Vogelkirsche (*Prunus avium*)- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)- Trauer-Eiche (*Quercus petraea*)- Winterlinde (*Tilia cordata*)- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

- Heimische Obstbaumsorten

## Pflanzliste Sträucher

- Schlehe (*Prunus spinosa*)- Zweigfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)- Hasel (*Corylus avellana*)- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)- Hundrose (*Rosa canina*)- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

## Pflanzliste gewässerbegleitender Gehölzsaum

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)- Faulbaum (*Fragaria ananassa*)- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)- Silber-Weide (*Salix alba*)- Korb-Weide (*Salix viminalis*)- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzqualität  
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards für die Pflanzungen erreicht. Daher sind als Grundlage für die Pflanzqualität die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995, der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) heranzuziehen.

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, STU 16-18 cm  
- Heister: 2xv, ab 100 m  
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu übernehmen.

## Hinweise ohne Festsetzungscharakter

## Ausgleich über Ökokonto

Die Maßnahme wird volumänglich vom Ökokonto der Stadt Saarlouis abgewickelt. Hierzu werden im Durchflussgebietsabgrenzungsbereich nach § 11 BauGB geregelt. (§ 16 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 16.874 OW. Der Ausgleich des Defizits erfolgt über das Städtische Ökokonto der Kreisstadt Saarlouis. Hierfür werden die auszugleichenenden Ökopunkte über die Ökokontomafnahme „Obstwiese in Bebauungsbereich“ ausgeglichen. Diese Ökokontomafnahme ist durchgeführt worden.

Die Bebauungsbereiche sind durchgestrichen. Sie beinhaltet auf dem Flurstück 4021 in Flur 8 in der Gemarkung Beaumarais auf einer Fläche von 3,867 m² die Pflanzung von 30 Obstbaumhochstämme. Von der durch diese Maßnahme erreichten Aufwertung auf insgesamt 37,123 OW werden für den vorliegenden Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatz Autohaus Nazzal“ 16.874 OW dies entspricht 1,758 m² der Fläche der Ökokontomafnahme, abgezogen.

Die Maßnahme wird volumänglich vom Ökokonto der Stadt Saarlouis abgewickelt. Hierzu werden im Durchflussgebietsabgrenzungsbereich nach § 11 BauGB geregelt. (§ 16 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

## Bodenfunde

Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befreite Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern gem. § 18 Abs. 2 BauGB ist verzichtet.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (BGBI. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I. S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungserlass BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsergebnisses (Bauaufsichtsverordnung 1990, PrüfungsV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBI. I. S. 1509)

Gesetz über den Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBI. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 42 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuregelung des saarländischen Bauordnungs- und Bauverbefreiungsgesetzes vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I.S. 632)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I.S. 632)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1