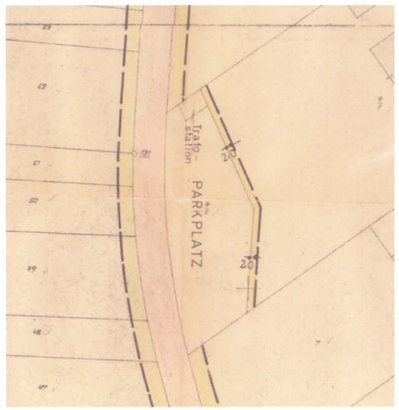
KREISSTADT SAARLOUIS – GEMARKUNG BEAUMARAIS BEBAUUNGSPLAN „*Zeppelinstraße*“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet Metzer Wiesen*“

Teil A: PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem BP „Gewerbegebiet Metzer Wiesen“, vom 14.08.1964



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GE — Gewerbegebiet
- Öffentliche Versorgungsanlage
- Geltungsbereichgrenze
- Baugrenze
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- Leitungsrecht
- lr — Leitungsrecht

Teil B: TEXTTEIL

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

- **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Saarlouiser Liste“ ausdrücklich nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bezeichnete Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet wird festgesetzt:

- GRZ = 0,8,
- GFZ = 0,8 bei I Vollgeschoss,
  GFZ = 1,2 bei II Vollgeschossen
- max. II Vollgeschosse

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie nicht überdachte Stellplätze sind jedoch in diesem Bereich zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Parzelle 4/10 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt.

6 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB werden Wasser-, Strom- und Lichtwellenversorgungsleitungen (siehe Eintrag in der Planzeichnung) mit den entsprechenden Schutzstreifen als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.
In einem Schutzstreifen von 2,0 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Für die im zeichnerischen Teil mit „lr“ bezeichneten Flächen (Parzellen 4/11, 4/12 und 4/14) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Saarlouis GmbH eingetragen.

Bei den vorhandenen Leitungen handelt es sich um Strom-, Wasser- und Lichtwellenversorgungsleitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH. Die Stadtwerke Saarlouis GmbH sind jederzeit berechtigt zum Zwecke des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung dieser Versorgungsleitungen die Grundstücke in Anspruch zu nehmen, zu betreten und befahren.

II Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. 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.
4. 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.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Im Planbereich wurde nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder starker Beschuss durch alliierte Streitkräfte festgestellt. **Bei Bauarbeiten ist deshalb mit Blindgängern zu rechnen. Eine Überprüfung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung wird vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.** Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. 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.
7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
8. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 15.07.2015 (Amtsblatt S. 632)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt Nr. 1 S. 3)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt I 2014 S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.06. 2015 (Amtsbl. I S. 376)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393)
- Satzung zum Schutz von Bäumen der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Metzer Wiesen“ in der Gemarkung Beaumarais gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“ ist am 07.09.2016 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 07.07.2016 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In gleicher Sitzung ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.09.2016 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 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, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2016 beteiligt und hatten bis zum 02.09.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 17.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 21. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 17.11.2016 übereinstimmt.

Saarlouis, den 21. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS

6. Bekanntmachung

Am 30.11.2016 ist der Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

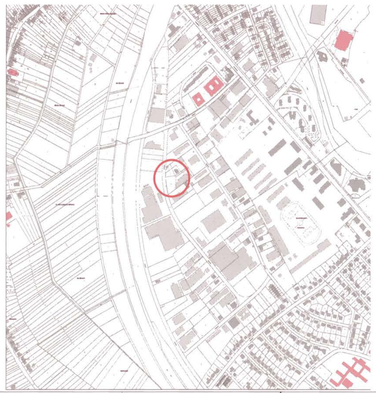
Saarlouis, den 02. Dez. 2016

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS

KREISSTADT SAARLOUIS
GEMARKUNG BEAUMARAIS
BEBAUUNGSPLAN „Zeppelinstraße“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet Metzer Wiesen*“

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: Oktober 2016	**VERFAHRENSSTAND:** Satzung	**MASSSTAB** 1:500
AMTSLEITER: Jürgen Baus	**SACHBEARBEITER:** Ruth Bies	**GEZ:** Birgit Banton

AMT FÜR STADTPLANUNG UND DENKMALPFLEGE