

Legende

Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete



Beschränkung der Zahl
der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl 0,8

ff Anzahl der Vollgeschosse

FHs12,0m Firsthöhe max. 12,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Baugrenze



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallsortung, Abwasser-
beseitigung und Ablagerungen



Elektrizität

Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



private Grünflächen



Spielplatz



Hausgärten



Erhalt markanter Einzelbäume



Waldartige Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur u. Landschaft



Randeingrünung



Erhalt und Entwicklung
waldartiger Strukturen



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster



Bemaßung



Gebäude laut Kataster



vorgeschlagene Grundstücke

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0.4	GFZ 0.8	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	II	FH ≤ 12.00	Firsthöhe ≤ 12.00
Bauweise	E		

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
2. 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)
3. 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. 466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
5. 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 Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) 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)
8. 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)
9. BundesbodenSchutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
10. Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtvorschriften vom 16. Mai 2007, Amtsblatt S. 1390)
11. Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturreformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)
12. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
13. 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)
14. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
15. Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubetriebsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)
16. 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),
17. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990 <http://www.umwelt-online.de/recht/boden/laender/srl/z02.htm>)
18. Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).
19. Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)
20. Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes Nr. 1553 vom 08.10.2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2874)
21. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995.

Textliche Festsetzungen

TEIL A PLANUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Der Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eingang in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche 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 (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Firsthöhe

Maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m.
Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt (§18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Passeade), gemessen rechtwinklig zur Straßenhöhe in Fahrhöhenmitte.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 0,5 m für Balkone, Vordächer, Wintergärten, Erker und Treppenhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWEICKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eingang in die Planzeichnung festgesetzt.

7 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche erhält die Zweckbestimmung Elektrizität.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen G1, G2, G3 und Spielplatz werden als private Grünflächen festgesetzt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.1 GRÜNFLÄCHE G 1 - HAUSGARTEN

Im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen für Einzelhausbauung wird ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.

8.2 GRÜNFLÄCHE G 2 - ERHALT MARKANTER EINZELBÄUME

Der Kronenbereich von sechs gebäudeprägenden Einzelbäumen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhalt markanter Einzelbäume" festgesetzt. Sie sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Abgräben, Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder der Sukzession zu überlassen.

8.3 GRÜNFLÄCHE G 3 - WALDARTIGE GRÜNFLÄCHE

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche G3 im Südwesten des Plangebietes (Flur 8, Parzelle 539/39) ist in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten. Insbesondere ist der Baumbestand einschließlich des Gehölzunterwuchses zu erhalten und zu entwickeln. Eine im Rahmen der Verkehrsicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) des Baumbestandes ist nur in einem umlaufenden Randstreifen von 30 cm Breite und in Abhängigkeit der Kreislinie des Sackgassendurchgangs. Ein 5 m breiter Streifen von 10 cm Breite ist dagegen nachrangig zu schützen. Die Pflege als Wahrzeichen mit einer Dominanz von Sträuchern und niedrigen Räumen zu entwirken. Die Gehölze in diesem Bereich sollten eine Höhe von sechs bis acht Metern nicht überschreiten. Die inneren Bereiche des Waldes dürfen weder genutzt werden noch bedürfen sie im Regelfall einer Pflege. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zu den baulichen Anlagen gehören insbesondere auch Gartenhäuser, Spielgeräte, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso ist das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger Stoffe untersagt.

8.4 GRÜNFLÄCHE - SPIELPLATZ

Die als Spielplatz gekennzeichnete private Grünfläche ist mit einer Kombinationsspielanlage für Kinder der Alterstufe 4 bis 12 Jahre auszustatten. Diese soll öffentlich zugänglich sein.

Die Krone der Blattfläche mit einem Stammdurchmesser von 410 cm darf weder bei der Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind: Abgräben, Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Anlage eines Sandkastens ist ebenfalls nicht zulässig. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten oder der Sukzession zu überlassen.

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

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingänge, die durch die Wohnbauflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind den Eingängen insgesamt zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zu den baulichen Anlagen gehören insbesondere auch Gartenhäuser, Spielgeräte, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso sind das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger Stoffe untersagt.

9.1 AUSGLEICHSFÄLCE A 1 - RANDENGLERUN

Die in der Planzeichnung als A1 gekennzeichnete Ausgleichsfäche schließt im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen für Einzelhausbauung an die Grünfläche G1 an. Zusätzlich zur Festsetzung der Einzelbaumpfanzung nach Planzeichnung ist mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke, Abstand der Reihen 1,0 m, aus heimischen Sträuchern (ab 3-4 Tr. 60-100, Pflanzabstand in der Reihe maximal 1,0 m) zu bepflanzen. Es sind Gehölze zur Gehölzfläche 2 zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind einzeln zu pflanzen und nicht in Gruppen bepflanzt. Die Gehölze sind gärtnerisch zu gestalten, extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

9.2 AUSGLEICHSFÄLCE A 2 - ERHALT UND ENTWICKLUNG WALDARTIGER STRUKTUREN

Die in der Planzeichnung als A2 gekennzeichneten Ausgleichsfächen, zwei Teilflächen entlang der Wallerfangen Straße im Nordosten des Plangebietes, sind in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten. Insbesondere ist der Baumbestand einschließlich des Gehölzunterwuchses zu erhalten und zu entwickeln. Eine im Rahmen der Verkehrsicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) des Baumbestandes ist nur in einem umlaufenden Randstreifen von 30 cm Breite und in Abhängigkeit der Kreislinie des Sackgassendurchgangs. Ein 5 m breiter Streifen von 10 cm Breite ist dagegen nachrangig zu schützen. Die Gehölze sind gärtnerisch zu gestalten, extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

Zur Ergänzung und zur Schließung von Lücken im vorhandenen Baumbestand sind mindestens 10 heimische, hochstammige Laubbäume der Gehölzfläche 1 zu pflanzen. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme, Stammdurchmesser mindestens 14 cm bis 16 cm, zu verwenden. Die Gehölzplanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über den belebten Oberden ist ausdrücklich erlaubt, sofern dadurch eine Schädigung des Gehölzbestandes oder andere negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 4,0 m zum jeweiligen Nachbar mit Arten der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 mm bis 16 mm vorgesehen. Im Rahmen der Verkehrsicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarbrücken und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsetzung gestattet.

Die Neupflanzung von Bäumen dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Wohngebäudeflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen insgesamt zugeordnet.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist der Plan Nr. 1.02 "Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen" Maßstab 1:5000 beigefügt, in dem die neu zu pflanzenden Hochstämme dargestellt sind.

11 AUSGLEICHSMÄSSNAHMEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine im Rahmen der Verkehrsicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarbrücken und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsetzung gestattet.

Die Erhaltung von Bäumen dient der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und ist in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Liste der zu erhaltenen Einzelbäume mit Angabe des Stammdurchmessers (in cm) enthalten. Sie sind außerdem im beigefügten Plan Nr. 1.02 "Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen" Maßstab 1:5000, dargestellt.

12 EXTERNE KOMPENSATIONSMÄSSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Wohnbauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen werden als externe Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung von 45 Hochstämme auf den nachfolgend genannten städtischen Flächen in der Gemarkung Beaumarais geordnet:

Flur 1 Flurstücke 30_99, 94_91_44, 61 und

Flur 4 Flurstücke 43_42, 41_40, 39.

Pro Baum wird eine Fläche von ca. 50 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung durch Auszäunung oder Markierung mittels Pfählen herausgenommen und nur noch extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt. Als Hochstämme werden Arten nach der Gehölzliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Als Pflanzqualität sind zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm bis 14 cm zu verwenden.

13 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UNWETTEREINWIRKUNGEN IM SINNE DES WETTEREINWIRKUNGSSCHUTZGEGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG VON MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile (wie z.B. Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen etc.) und Außenhalbraumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 Kapitel 5, sind die Anforderungen an die Lufschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmspegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 eingehalten.

Zum Schutz vor Außenlärm muss mindestens ein Außenhalbraum im Sinne der DIN 4109 von Wohnungen, bei denen mehr als zwei Außenhalbraumen müssen mindestens zwei Außenhalbraume im Sinne der DIN 4109 mit den notwendigen Fenstern zu der von Wallerfangen-Süd abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit einem Abstand von weniger als 65 m zur Fahrzeugschall der Wallerfangener Straße sind für zum Schließen dienende Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur Wallerfangener Straße abgewandt sind und verfügen, schalldämmende Lüftungsseinrichtungen zu verwenden, welche die Anforderungen an die Lufschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmspegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 eingehalten.

Von der Wallerfangener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Teil B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 93 LANDESBAUORDNUNG SAARLAND

1 SACHLICHER GELTBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 64 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 LBO.

2 DÄCHER

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch flacher geneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Für die Dachdeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

3 WASSERDURCHLÄSSIGE BODENBELÄGE

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, deren durchschnittlicher K-Wert mindestens 2 x 10-5 beträgt (ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138).

4 STELLPLATZBEGRÜNDUNG

Stellplatzanlagen sind als Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbau zu begründen. Die für die Begrünung besonders geeigneten Baumarten können der Liste der hochstämmigen Laubbäume (Gehölzliste 1) entnommen werden.

5 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht bebauten Flächen und die nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze verwendet werden.

Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Gehölze können den Gehölzlisten entnommen werden.

6 ANLAGEN ZUM SAMMELN, WERWENDEN ODER VERRIESEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Pro Grundstück ist eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

TEIL C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

• Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodentunden, sind zu beachten und einzuhalten.

• Drainwasser darf 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 „welle Wanne“ empfohlen.

• Für den Straßenbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Boden austausch / 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 Entsorgungsanleitungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und BaulKWegerzeugen.

• Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuscheiden, feuchtgerütt zu verlegen und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bausausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

• Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumungsdienstes 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 Versorgungsfirmen und Einweihung am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

• Die Kriterien des barrierefreien Bauens lt. saarländischen Landesbaugesetz und der DIN 18024-1, 18024-2, 18025-1 und 18025-2 werden empfohlen.

• In Teilen des Plangebietes (vor allem Parkfläche) ist mit Stollen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

• Die Vorschriften der Haussatellitenversorgungssatzung des EVS - hier die §§ 6 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sind zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeverzweigungsleitungen der Econik New Energies GmbH. Das Merkblatt Zum Schutz unterschiedlich verlegter Feinleiterteile ist zu beachten. Bauarbeiten sind der Econik New Energies GmbH, Zentrale Planauskunftsstelle, spätestens acht Arbeitstage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzugeben.

TEIL D GEHÖLZLISTEN

Gehölzliste 1: Einheimische, orts- und landschaftstypische hochstämmige Laubbäume

Deutscher Name Botanischer Name

Feldahorn Acer campestre

Spitzahorn Acer platanoides

Ahorn Acer pseudoplatanus

Rölkastanie Aesculus hippocastanum

Hängebirke Betula pendula

Hainbuche Betula pubescens

Eiche Fraxinus excelsior

Juglans regia

Platane Platanus x acerifolia

Esche Populus tremula

Vogelkiefer Prunus avium

Traubeneiche Quercus petraea

Stieleiche Quercus robur

Winterlinde Tilia cordata

Sommerlinde Tilia platyphyllos

Gehölzliste 2: Einheimische, orts- und landschaftstypische hochstämmige Laubbäume

Deutscher Name Botanischer Name

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Waldbüschel Cornus avellana

Zweiflügiger Weißdorn Crataegus laevigata

Faulbaum Frangula alnus

Liguster Ligustrum vulgare

Heckenkirsche Prunus spinosa

Schlehe Sorbus aucuparia

Feldrose Rosa arvensis

Hundsrose Rosa canina

Schmalblättrige Sambucus nigra

Schwarzer Holunder Sorbus aria

Meinbeere Sorbus aucuparia

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Geheimer Schneeball Viburnum opulus

Die genannten Gehölzarten stellen eine fachliche Empfehlung dar. Neben den genannten Arten sind für gärtnerisch gestaltete Grünflächen eine Vielzahl von Gehölzen, auch nicht heimische Ziergehölze, geeignet.

Aus ökologischen Gründen sollte jedoch vorzugsweise auf einheimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden, da die heimische Fauna auf diese Arten als Nahrungsquelle oder Lebensraum angewiesen ist.

Satzung

Vorfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Oranahaus“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Oranahaus“ ist am 04.03.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. 10 offiziell bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.06.2008 die fröhzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. 10 vom 05.03.2008 offiziell bekannt gemacht. Die fröhzeitige Beteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 durchgeführt worden.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Oranahaus“ (Planzeichnung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 20.06.2008 gefügt und die Durchführung der Offenlage beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Oranahaus“ (Planzeichnung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für Saarlouis erfasst und zwar in der Zeit vom 10.07.2008 bis einschließlich 11.08.2008 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ursprüchliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouser Wochenspiegel am 02.03.2008 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis auf die Stellungnahme von interessierten Bürgern und dass eine entsprechende Stellungnahme unberücksichtigt bleiben sowie 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.

4. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2008 beteiligt und hatten bis zum 11.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme.

5. Satzungsbeschluss

Die fröhzeitig vorliegenden Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Ergebnisse dieser öffentlichen Beteiligung hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 05.08.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 05.08.2008 den Bebauungsplan „Ehemaliges Oranahaus“ (Planzeichnung, Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 05.08.2008 übereinstimmt.

Saarlouis, den 04.10.2008 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Manfred Hayen)
Begeisterter

7. Bekanntmachung

Am 05.08.2008 ist der Bebauungsplan „Ehemaliges Oranahaus“ durch Veröffentlichung im Saarlouser Wochenspiegel Nr. 10, offiziell bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Ehemaliges Oranahaus“ im Rathaus zu jedermann Einsicht bereit steht.

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

Saarlouis, den 06.08.2008 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Manfred Hayen)
Begeisterter

Projekt: B2005-42-13

Kreisstadt Saarlouis
Bebauungsplan
"Ehemaliges Oranahaus"

iSU
IMMOBILIENSCHUTZ
GÄRTNERBAU
UMWELTANLAGEN

Satzung

Kreisstadt Saarlouis
B2005-42-13
Larissa Bläser / Ingrid Giesen
Juni 2008 (Revisionsliche Änderung, Oktober 2008)
1:1000
0,686 m x 0,940 m

Auftraggeber:
Projektnummer:
Beratung:
Stand:
Maßstab:
Plangröße:

Obersichtsplan (ohne Maßstab)

