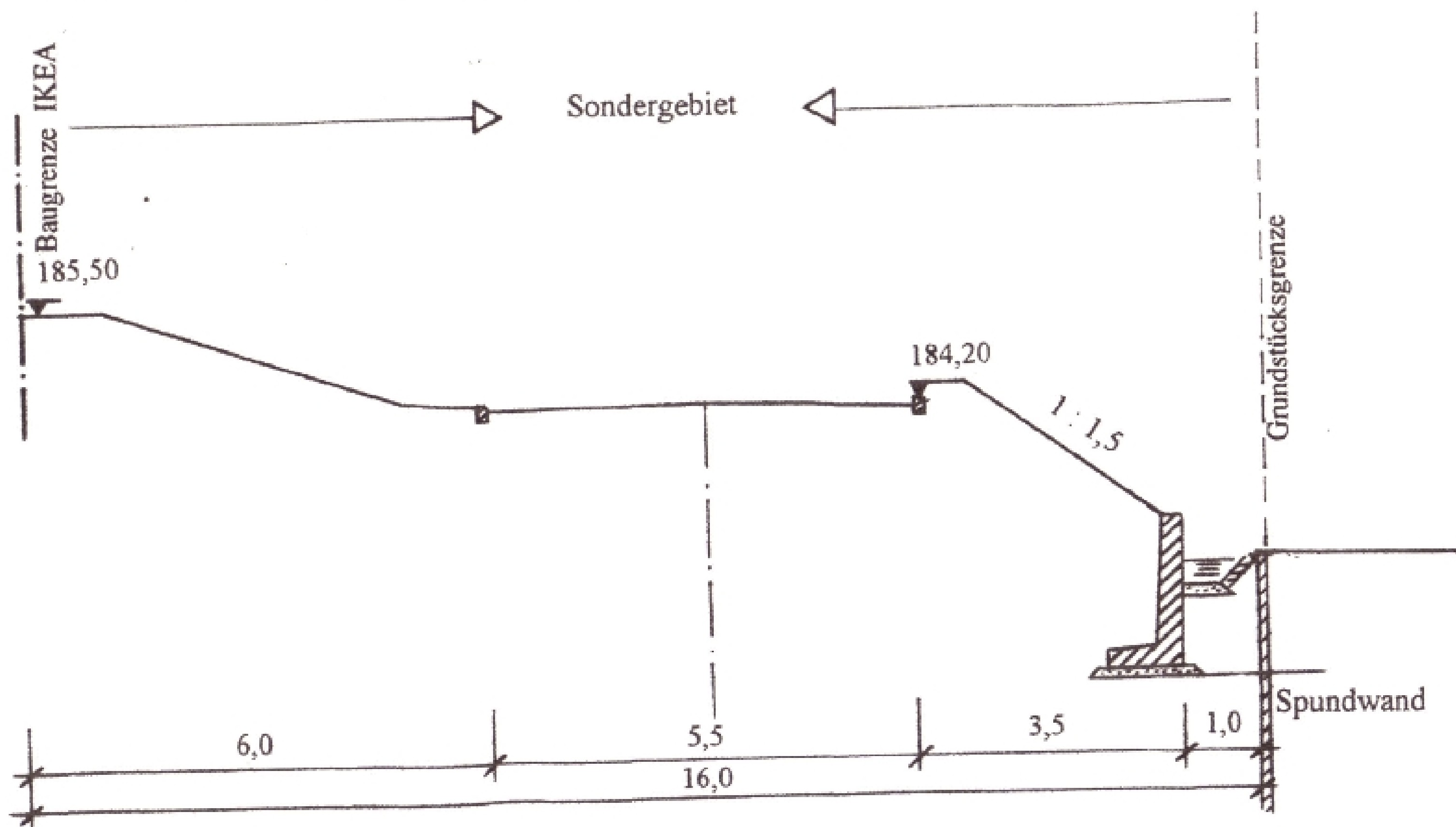
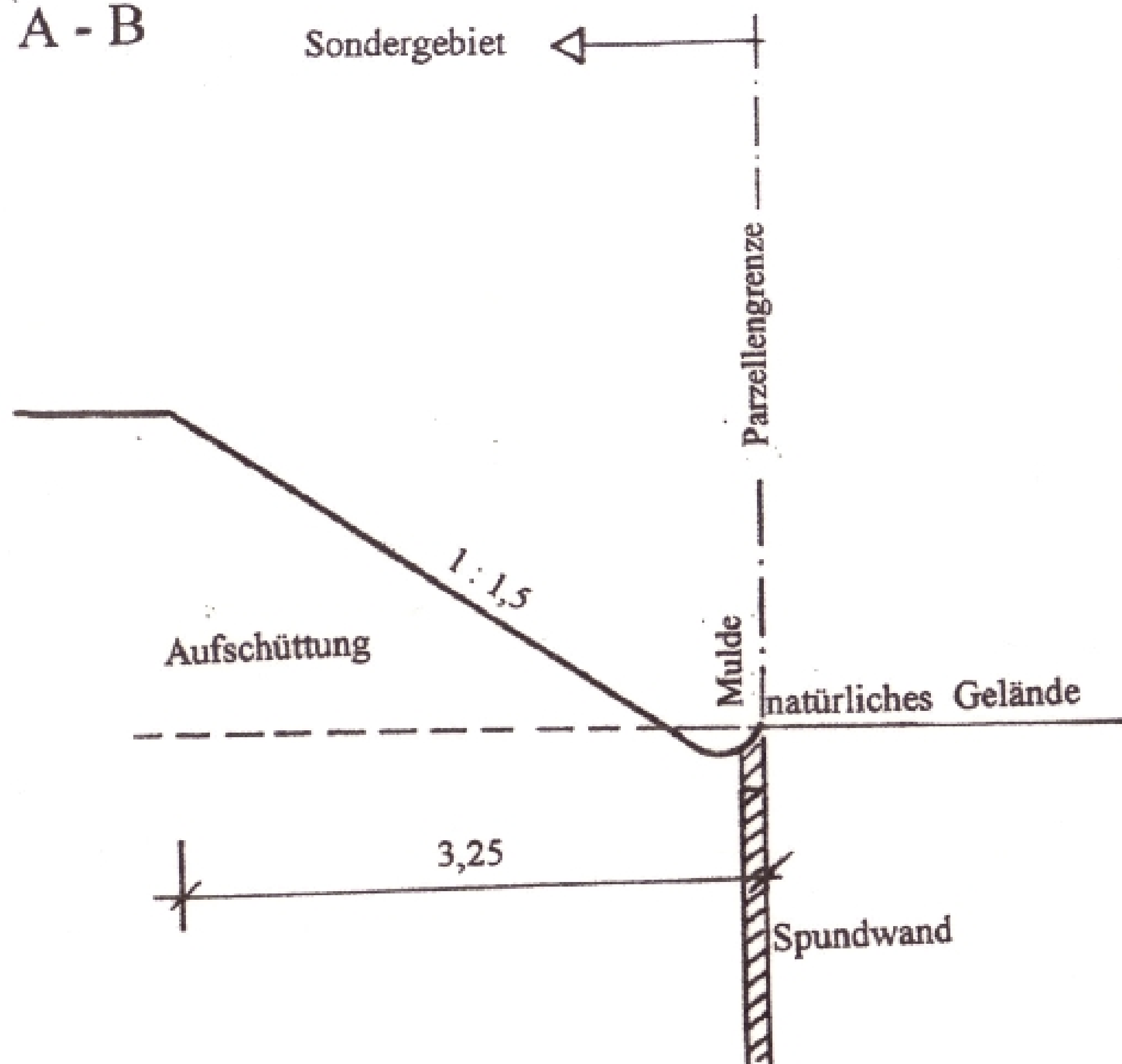


REGELQUERSCHNITT M. 1 : 50 Bereich B - C



REGELQUERSCHNITT BÖSCHUNGS-AUSBILDUNG M. 1 : 50

Bereich A - B



Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Sondergebiet Einrichtungshäuser/Fachmärkte SO₁ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1.1 Das Sondergebiet SO₁ dient der Unterbringung von Einrichtungshäusern und sonstigen Fachmärkten als Einzelhandelsbetriebe.

1.1.2 Zulässig sind

1. Einrichtungshäuser mit den dazugehörigen Sortimenten, wie Möbel, Heimtextilien, Teppiche, Fensterdekorationen, Haushaltswaren, Lampen, Zimmerpflanzen, Bodenbeläge, Tapeten und sonstigem Wohnzubehör. Zulässig sind auch Verkaufsstellen für Lebensmittel und Bekleidung bis max. 150 m² Verkaufsfläche je Branche.
2. sonstige Fachmärkte, soweit sie den Einrichtungshäusern gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften;
4. Räume für freie Berufe wie Wachdienste oder andere dem Gebiet dienende Einrichtungen.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Unzulässig sind

Verkaufsstellen aus den Branchen Lebensmittel sowie Damen- und Herrenbekleidung (mit Ausnahme Sportbekleidung in Verbindung mit Sportartikeln) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 150 m² je Branche.

1.2 **Sondergebiet Andienung, SO₂ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.2.1 Das Sondergebiet SO₂ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Andienung/ Entsorgung des SO₁.

1.2.2 Zulässig sind die erforderlichen Anlagen zur Herstellung und zum Betrieb der Andienung, wie LKW-Stellplätze, Laderampen, Lagerplätze für Verpackungsmaterialien, Stellplätze für Abfallbehälter u.a.

1.3 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

1.3.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.3.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind selbständige Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Verkaufsstellen für Lebensmittel und Bekleidung mit mehr als 150 m² Verkaufsfläche je Branche unzulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen.

1.3.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Geschossfläche, (GF), der Verkaufsfläche (VF) sowie der Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung näher bestimmt.

2.2 Als maximale Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der innerhalb der Baugrenzen festgelegten Geländehöhe und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

2.3 Als maximale Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der innerhalb der Baugrenzen festgelegten Geländehöhe über NN und dem höchsten Gebäudepunkt. Untergeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Oberlichter, Lüfteranlagen, Werbeanlagen, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in den Sondergebieten bis max. 5,00 m ausnahmsweise überschreiten.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Abstellplätzen für Einkaufswagen im SO₁, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die Parzellen Flur 15, Nrn. 47/119, 47/100, 47/101, 47/102, 47/103, 47/104, 47/105, 47/106, 47/34, 47/37, 47/40, 47/43, 47/46, 47/49, 47/52, 47/55, 47/58, 47/61, 47/64, 47/67, 47/70, 47/73, 47/76, 47/79, 47/82, 48/1, 48/4, 48/7, 48/10, 48/22 und 48/26 werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Parzellen Flur 15, Nr. 49/20, 49/23, 635/49, 634/49, 633/49, 632/49, 631/49, 630/49, 49/28, 628/49 und 627/49 sowie der Kreisstadt Saarlouis festgesetzt.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten nach Gehölzlisten V und E sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Von der in der Planzeichnung bezeichneten Ausgleichsfläche sind alle Bauwerke, Lagerflächen, Wege und sonstige befestigte Flächen zu entfernen. Der Oberboden ist abzutragen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Durchwurzelte Soden aus der Biotopfläche (Binsen, Waldsimen und Seggen) sind vor Erschließung des Sondergebietes auf eine benachbarte Parzelle fachgerecht zu verpflanzen. Die umgepflanzten Vegetationsbestände sind nachhaltig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Oberboden des in der Biotopkartierung erfassten Biotopes ist im Zuge der Erschließung des Sondergebietes abschnittsweise, nach Vegetationseinheiten getrennt, abzutragen. Nach dem Ausbau von sandigen und kiesigen Bodenmassen im Bereich der Ausgleichsfläche werden organogene Böden (Torfe, Mudden und Lehme) aus der Sondergebietsfläche als „Dichtungsschicht“ in einer maximalen Stärke von 1,90 m aufgebracht. Auf die derart vorbereiteten Flächen wird der aus der Biotopfläche entnommene Oberboden in unterschiedlicher Stärke (im Mittel ca. 0,35 m) aufgebracht.

Im Bereich der Ausgleichsfläche werden verschieden tiefe Bereiche mit unterschiedlichen Feuchtigkeitsverhältnissen angelegt, die der Entwicklung von Feuchtvegetation mit unterschiedlichen ökologischen Ansprüchen dienen. Das maximale Einstauziel in der Ausgleichsfläche beträgt 181,95 m ü.NN. Auf den als Ausgleichsfläche im Plan festgelegten Flächen sind Pflegemaßnahmen durchzuführen, die auf den sich einstellenden bzw. zu entwickelnden Vegetationstyp abzustimmen sind. Die Art und der Umfang der durchzuführenden Arbeiten ist durch einen Pflege- und Entwicklungsplan festzulegen.

Träger der Maßnahme ist die Kreisstadt Saarlouis.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das in der Ausgleichsfläche geplante Feuchtbiotop ist mit seinen Bepflanzungen und Gewässern dauerhaft zu erhalten.

Alle nachfolgenden Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In der mit Leitungsrecht gekennzeichneten Trasse der 35-kV-Leitung sind Pflanzungen nur in Abstimmung mit dem Energieversorgungsträger zulässig. Es sind Bäume der Gehölzliste L zu verwenden.

In der mit Leitungsrecht gekennzeichneten Trasse der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Pflanzung von Bäumen unzulässig. Es dürfen nur Sträucher und Kletterpflanzen verwendet werden.

Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Pflanzbindungen innerhalb des Gewerbegebietes ist dicht mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen aller Pflanzenlisten zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m² ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) der Gehölzliste E zu verwenden. In gleicher Weise sind auf allen Grundstücksparzellen jeweils 2,0 m breite Streifen zur Nachbarparzelle zu bepflanzen.

Die nord-östlichen und süd-östlichen Böschungen der Aufschüttungsfläche des Sondergebietes sind dicht mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzlisten E und B zu bepflanzen. Pro angefangene 50 m² ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) der Gehölzliste E zu verwenden.

Alle Stellplatzflächen des Plangebietes sind mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste V zu bepflanzen. Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu verwenden.

8. Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a BNatSchG

Alle grünordnerischen Festsetzungen nach Nr. 5 bis 7 außerhalb der GE- und SO-Flächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden insgesamt den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

Gehölzlisten

In den nachfolgenden Gehölzlisten werden die Arten entsprechend ihrer jeweiligen Eignung gekennzeichnet. Zu einer Gehölzliste (z. B. Gehölzliste B) gehören alle Arten, die in der Spalte B angekreuzt sind.

Erläuterung:	E	Einzelbaumbepflanzung
	B	Böschungsbepflanzung
	V	Verkehrsflächen- und Stellplatzbepflanzung
	L	Leitungsstrassenbepflanzung
	n	Gehölze der Liste L, niederwüchsig

Bei den Kletterpflanzen ist angegeben, ob eine Rankhilfe erforderlich ist.

Bäume

Art (botanisch)	Art (deutsch)	E	B	V	L	n
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X	X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X	X	X		
Acer spec.	Ahorn-Arten	X		X	X	X
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	X				
Ailanthus altissima	Götterbaum			X		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	X	X			
Betula pendula	Hänge-Birke	X	X	X	X	
Castanea sativa	Eßkastanie	X				
Corylus colurna	Baumhasel	X		X	X	
Gleditsia tricanthos	Gleditschie			X		
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum			X		
Malus domestica	Apfelbaum	X				
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	X		X		
Platanus x hybrida	Hybrid-Platane	X		X		
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X			
Pyrus domestica	Birnbaum	X				
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X	X			
Quercus robur	Stiel-Eiche		X			
Quercus rubra	Rot-Eiche	X		X		
Salix alba	Silber-Weide		X			
Salix caprea	Sal-Weide		X		X	X
Salix fragilis	Bruch-Weide		X			
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	X	X	X	X	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X	X	X		
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X	X			
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X	X			
Ulmus procera	Englische Ulme	X				
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme	X		X		

Sträucher

Art (botanisch)	Art (deutsch)	E	B	V	L	n
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		X		X	X
Corylus avellana	Haselnuß		X		X	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn		X		X	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		X			
Rhamnus frangula	Faulbaum		X		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X		X	
Ribes uva-crispa	Gewöhnliche Stachelbeere		X		X	X
Rosa canina	Hundsrose		X		X	X
Rubus fruticosus	Brombeere		X		X	X
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere		X		X	X
Salix aurita	Ohr-Weide		X			
Salix cinerea	Grau-Weide		X			
Salix purpurea	Purpur-Weide		X			
Salix triandra	Mandel-Weide		X			
Salix viminalis	Korb-Weide		X			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X		X	
Sambucus racemosa	Roter Trauben-Holunder		X		X	X

Liste der Kletterpflanzen

Art (botanisch)	Art (deutsch)	Rankhilfe
Actinia arguta	Strahlengriffel	X
Akebia quinata	Akebie	X
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	X
Campsis radicans	Trompetenblume	X
Clematis montana rubens	Anemonenwaldrebe	X
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	X
Clematis x spec.	Waldrebenhybriden	X
Euonymus fortunei	Kletterspindelstrauch	
Hedera helix	Gemeiner Efeu	
Humulus lupulus	Hopfen	X
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer	X
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche	X
Lonicera x spec.	Geißblatt-Hybriden	X
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	X
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	X
Rosa x spec.	Rosen-Hybriden	X
Vitis x spec.	Wein-Hybriden	X
Wisteria sinensis	Blauregen	X

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- ◆ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885; 1142), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486),
- ◆ das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466),
- ◆ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1),
- ◆ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466)
- ◆ die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- ◆ die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- ◆ der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)
- ◆ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I., S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I., Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466)
- ◆ das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346)
- ◆ das Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I, S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 17. Oktober 1996 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04./05. November 1996 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes ~~und durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 09. Dezember 1996 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 17. Januar 1997 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17. März 1997 bis 18. April 1997 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 05./06. März 1997 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 05. März 1997 von der Auslegung benachrichtigt worden.
7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 28. Mai 1997 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12. November 1997 mitgeteilt worden.
8. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 28. Mai 1997 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Saarlouis, den 20. 1. 1998


.....
Der Oberbürgermeister

9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr nach § 11 BauGB am _____ angezeigt worden.

10. Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr hat mit Verfügung vom _____ mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen wird.

Saarbrücken, den

.....
Der Minister für Umwelt,
Energie und Verkehr

11. Der Bebauungsplan ist am _____ vom _____ als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 18./19. 3. 1998 ~~durch~~ _____ mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Saarlouis, den

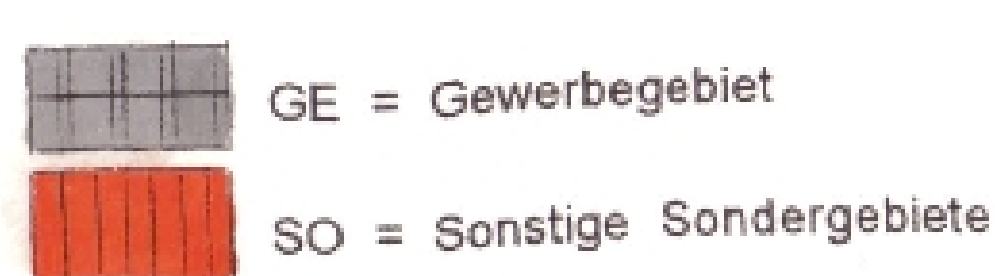
.....
Der Oberbürgermeister

ORIGINAL IN AKTE 3

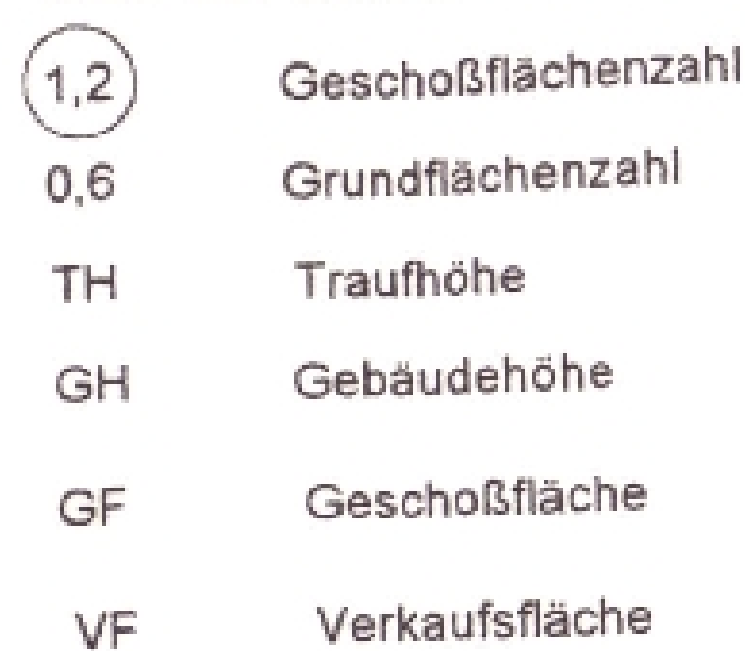
PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

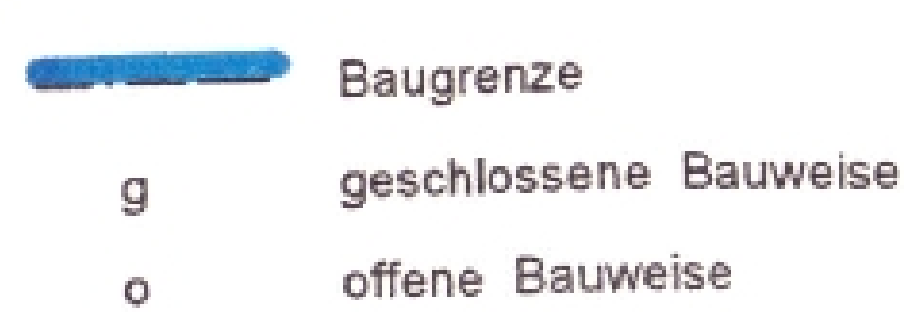
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



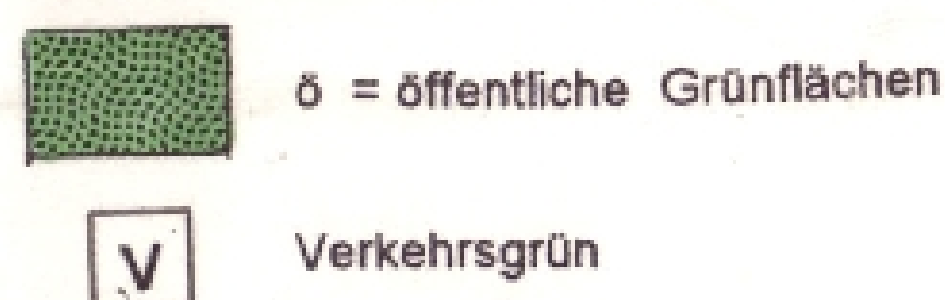
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



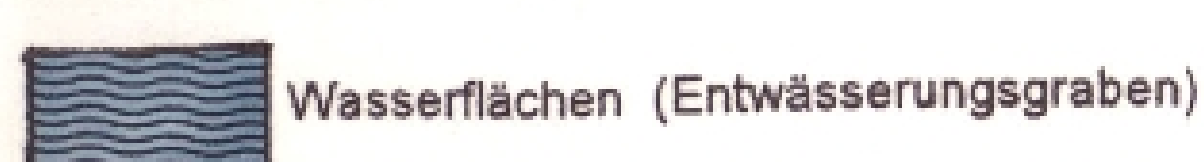
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



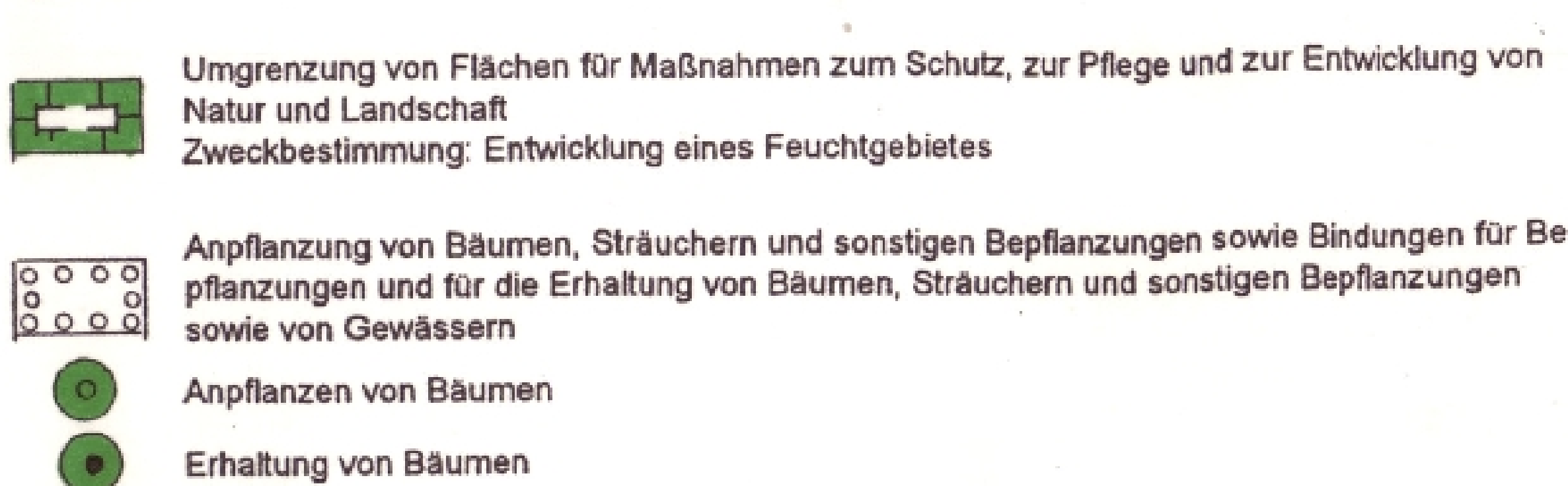
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



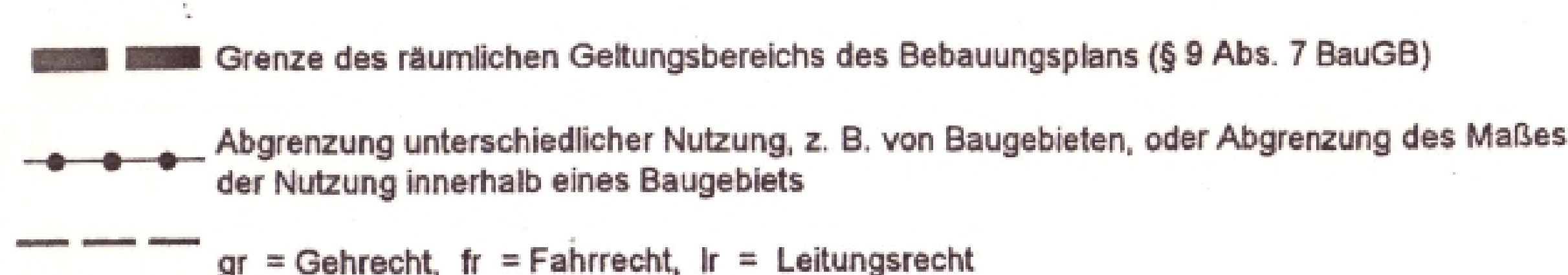
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



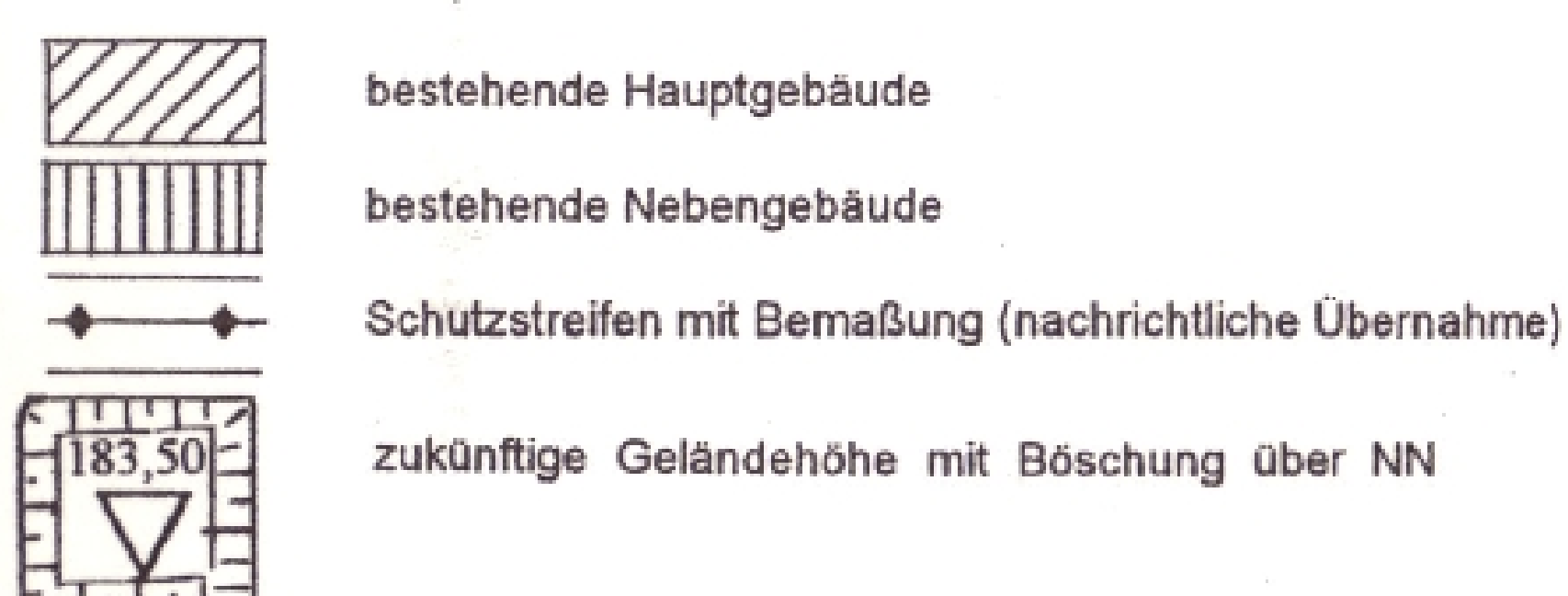
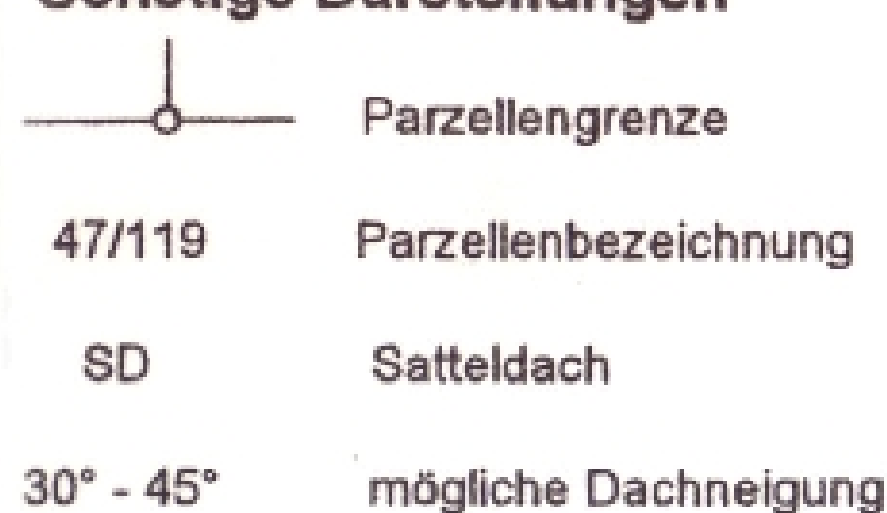
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen

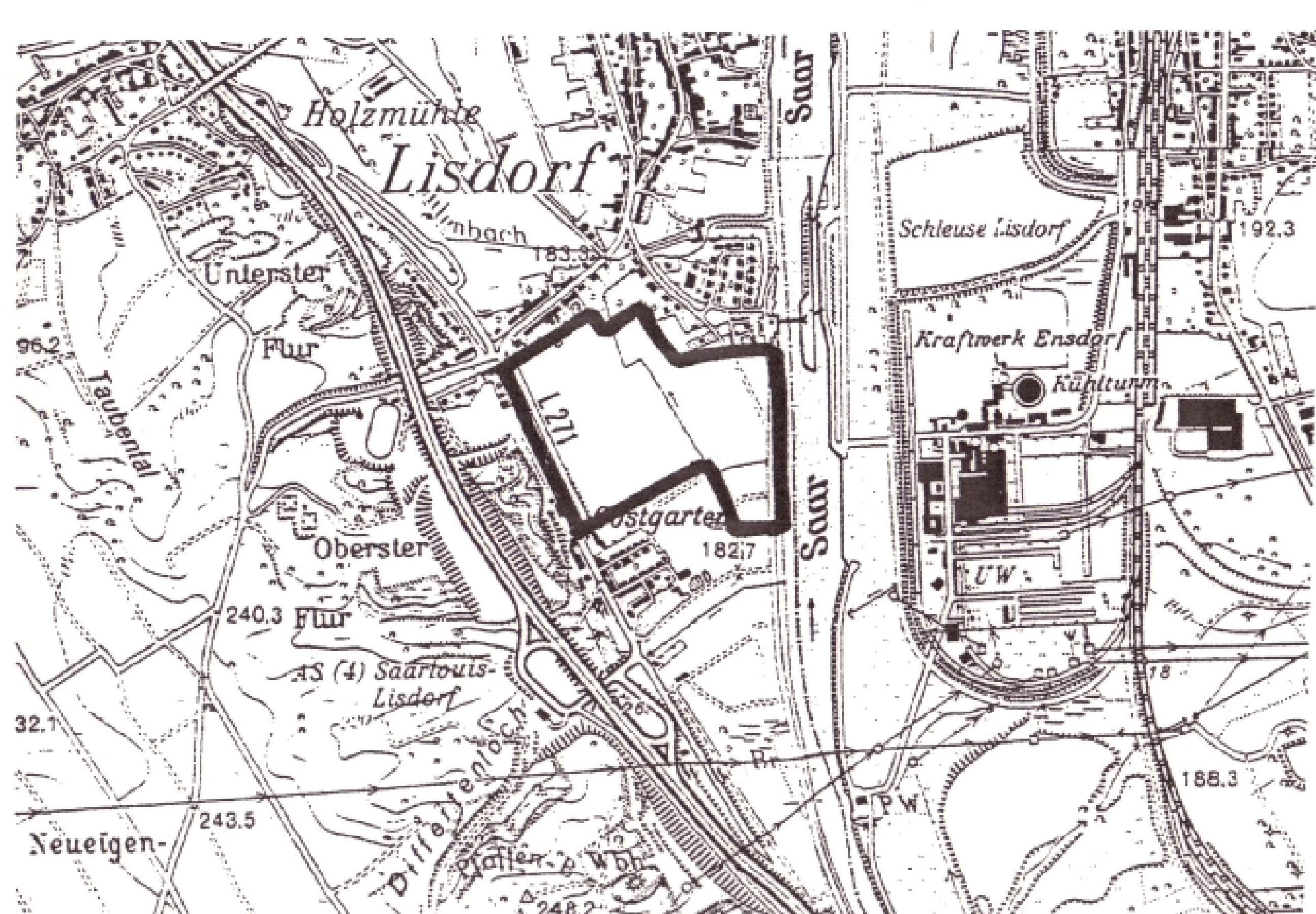


Sonstige Darstellungen



KREISSTADT SAARLOUIS

BEBAUUNGSPLAN „IM HADER“ im Stadtteil Lisdorf der Kreisstadt Saarlouis



M. 1 : 1000