

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung
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 a BauGB)

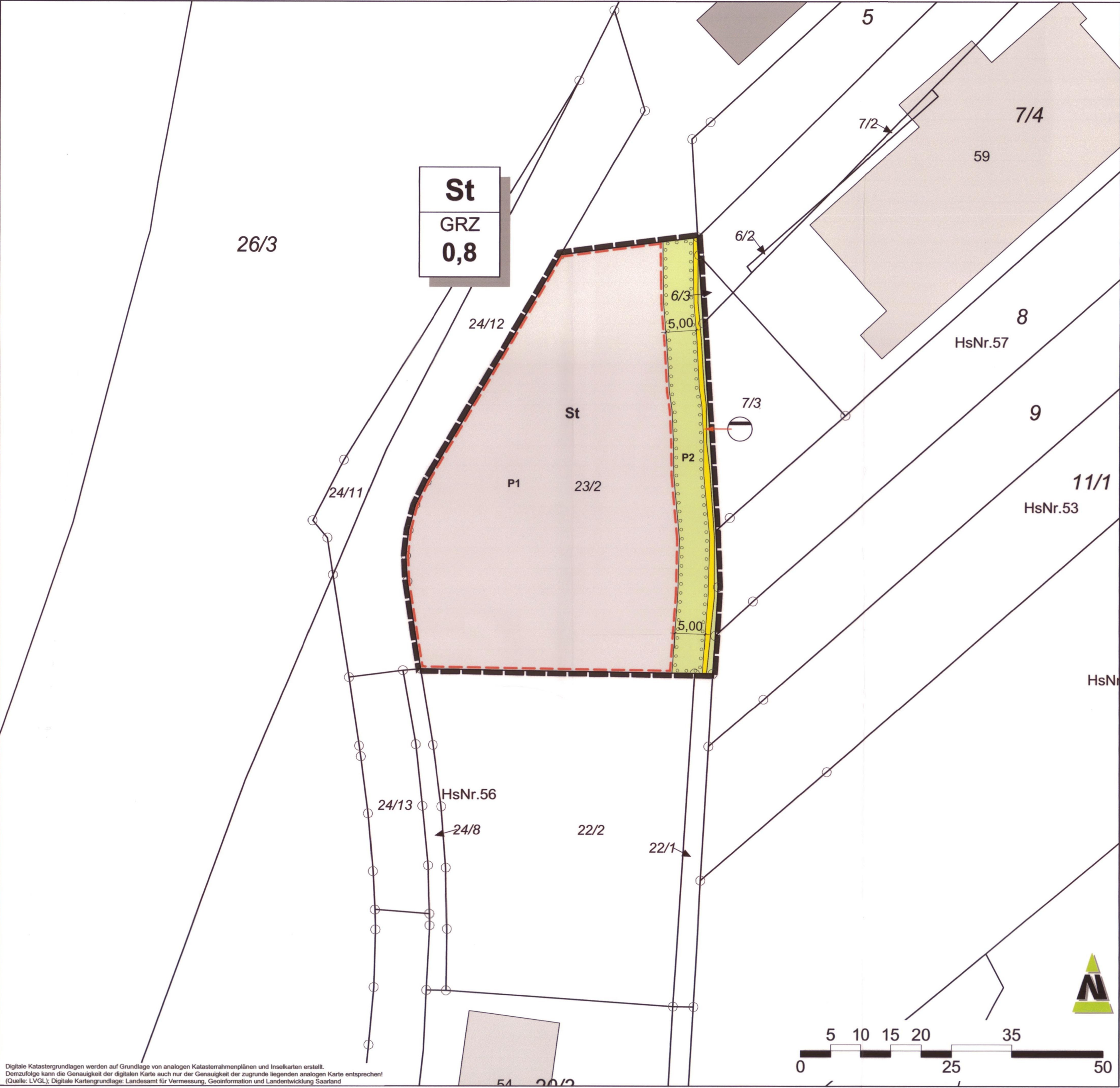
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1, P2 Nummer der Pflanzmaßnahme
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

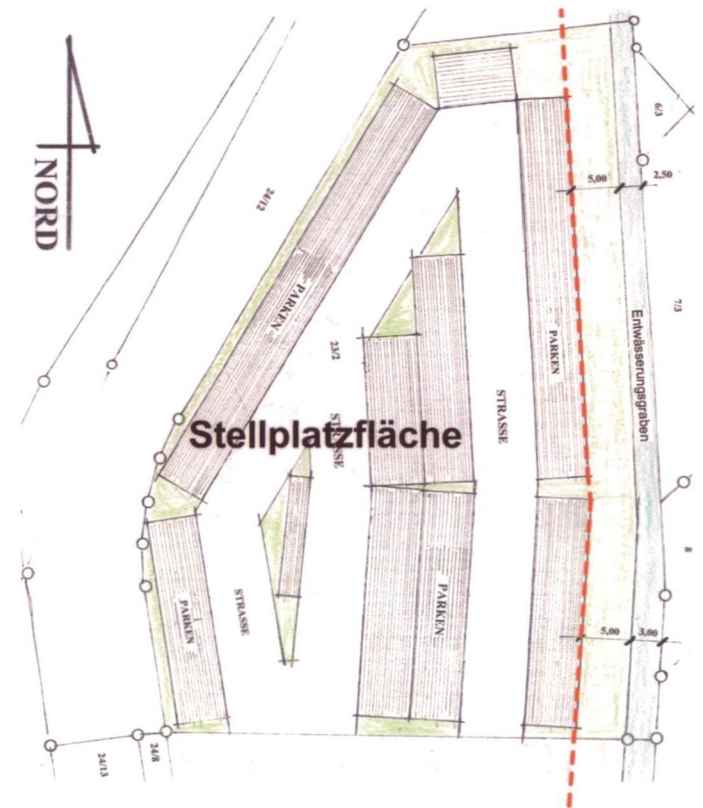
St

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

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



Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorentwurf von Architekt Martin Hollmann,
Saarlouis, vom 18.11.2015



Parken ist überall auf der als Stellplatzfläche gekennzeichneten Fläche zulässig.
In den Grünbereichen innerhalb der Stellplatzfläche sind mindestens 10 Bäume unterzubringen.

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
1.1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)	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
3. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	hier: Entwässerungsgraben
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	hier: Stellplatzbefestigung
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)	P1: Begrünung 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 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme sowie zusätzlich heimische, standortgerechte Sträucher 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. es wird eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm 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 Gewässerrandstreifens am Innerhalb der als P2 gekennzeichneten Fläche ist am Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) ein naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Hierfür ist im Bereich des Gewässerrandstreifens durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher 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 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar: <u>Pflanzliste Laubbäume</u> <ul style="list-style-type: none">- Hainbuche (Carpinus betulus)- Vogelkirsche (Prunus avium)- Stiel-Eiche (Quercus robur)- Trauen-Eiche (Quercus petraea)- Winterlinde (Tilia cordata)- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)- Heimische Obstbaumsorten <u>Pflanzliste Sträucher</u> <ul style="list-style-type: none">- Schlehe (Prunus spinosa)- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)- Hasel (Corylus avellana)- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)- Hundsrose (Rosa canina)- Vogelbeere (Sorbus aucuparia) <u>Pflanzliste gewässerbegleitender Gehölzsaum</u> <ul style="list-style-type: none">- Schwarzerle (Alnus glutinosa)- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)- Faulbaum (Frangula alnus)- 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 an die Pflanzungen gestellt. 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 b BauGB.	
7. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	siehe Planzeichnung
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu übernehmen.	

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Ausgleich über Ökokonto	Die Maßnahme wird vollumfänglich vom Ökokonto der Stadt Saarlouis abgebucht. Hierzu werden im Durchführungsvertrag Vereinbarungen nach § 11 BauGB geregelt. (§1a Abs.3 Satz 4 BauGB) Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 16.874 ÖW. Der Ausgleich des Defizits erfolgt über das Städtische Ökokonto der Kreisstadt Saarlouis. Hierfür werden die auszugleichenden Ökopunkte über die Ökokontomaßnahme „Obstwiese in Beaumarais“ ausgeglichen. Diese Ökokontomaßnahme wurde schon durchgeführt. Sie beinhaltete auf dem Flurstück 402/1 in Flur 8 in der Gemarkung Beaumarais auf einer Fläche von 3.867m² die Pflanzung von 30 Obstbaumhochstämmen. Von der durch diese Maßnahme erreichten Aufwertung von insgesamt 37.123 ÖW werden für den vorliegenden Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatz Autohaus Nazzal“ 16.874 ÖW, dies entspricht 1.758m² der Fläche der Ökokontomaßnahme, abgebucht.
Bodenfunde	Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verändungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12SDschG wird hingewiesen.
Munitionsgefahren	Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
Öffentliche Straßen	Der Vorhabenträger hat alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen.
Wartungsarbeiten Entwässerungsgraben	Dem Neuen Betriebshof Saarlouis ist die Möglichkeit einzuräumen, bei Notwendigkeit die Parkfläche mit einem Kanalwagen zu befahren, um Wartungs- bzw. Säuberungsarbeiten an dem Entwässerungsgraben auszuführen, um die Funktionalität des Entwässerungsgraben auch außerhalb der Fläche Nazzal zu gewährleisten. Das Fahrzeug hat bei voller Belastung ein Gewicht von ca. 32 t. Die Wartungsarbeiten sind sporadisch notwendig.
Zufahrt Wertstoffzentrum	Die Zufahrt zum Wertstoffzentrum ist nicht durch die Baumaßnahme zu beeinträchtigen. Das Wertstoffzentrum ist von Montag bis einschließlich Samstag täglich geöffnet.
Rodungs- und Rückschnittarbeiten	Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Baumpflanzungen	Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.
Einhaltung der Grenzabstände	Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.
Altlasten	Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Boden-Veränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bau-Vorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gesetzliche Grundlagen

<u>Bund:</u>	<u>Land:</u>
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)	Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)	Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)	Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl., I S.1509)	Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)	Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)	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 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 BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)	Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Parkplatz Autohaus Nazzal" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2015 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom 17.08.2015 bis zum 18.09.2015 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 05.08.2015

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2015 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 18.09.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 08.01.2016 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 18.11.2015 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2016 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Autohaus Nazzal" wurde in der öffentlichen Sitzung am 07.07.2016 vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Parkplatz Autohaus Nazzal" wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den 12.07.2016


Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen 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 20.07.2016 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Autohaus Nazzal" ist damit in Kraft getreten.

Saarlouis, den 22.07.2016


Der Oberbürgermeister

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

SLS-BP-NAZZAL-
15-047

Planformat

775 x 900 mm

Verfahrensstand

Satzung

Datum

13.01.2016

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut
Dipl.-Ing. S. Schlicher

Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkplatz Autohaus Nazzal"