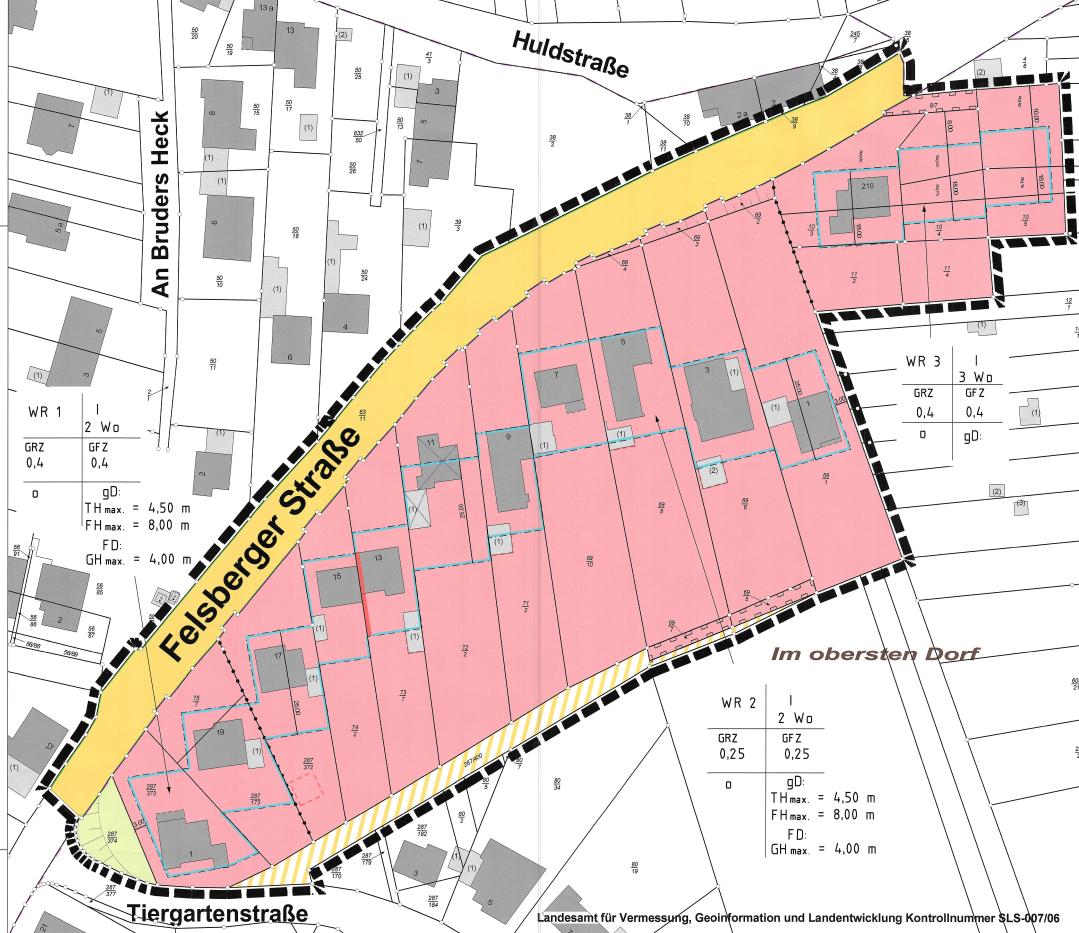


Planzeichnung



TEXTTEIL

Baulandliche Festestellungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innenhalb des Raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung
gefasst.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist die städtebauliche Einwirkung entscheidend prägendes Element, da es die Nutzung und Dekomposition der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festestellungen festgesetzt:

WR 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, Vg = 1
WR 2: GRZ = 0,25, GFZ = 0,25, Vg = 1
WR 3: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, Vg = 1

(Genutzt) 19 Abs. 1 BauNVO vord. bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Gärten und Steppenlägen mit ihrer Zulässigkeit,
2. Baugruben mit ihrer Zulässigkeit,

3. baulichen Anlagen unter Berücksichtigung, dass die Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzunehmen.

Die festgestellte Grundfläche wird durch die Fläche der e. g. anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Vorlesungsergebnis § 9 Abs. 2 BauGB

Im WR 1 und WR 2 gilt geprägt durch:

1. Der Baugruben sind auf 0,80 m begrenzt.

2. Als Pfostenlängen ist die Differenz zwischen der Höhe des Bebauungspunktes und der Oshöhe der Dekomposition definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (H_{tr}) wird auf 4,50 m begrenzt.

3. Die Höhen der Außenwände der verdeckten Räume zwischen den Außenwänden des aufgehenden Mauerwerks und der Oshöhe der Dachrinne zu vereinheitlichen.

Im WR 1 und WR 2 gilt bei Flächennähe:

1. Die maximal zulässige Gebäudefläche (Gf) wird auf 4,00 m begrenzt.

2. Als Pfostenlängen ist die Differenz zwischen der Höhe des Bebauungspunktes und der Oshöhe der Dekomposition definiert.

Die maximal zulässige Gebäudefläche (Gf) wird auf 4,00 m begrenzt.

3. Die Höhen der Außenwände der verdeckten Räume zwischen den Außenwänden des aufgehenden Mauerwerks und der Oshöhe der Dachrinne zu vereinheitlichen.

4. Bauelemente, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfälle

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. offene Bauelemente gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO

Die Grundstücke gelten Landesentzweiung Saarländ (LSD) sind einzutragen.

Die baulichen Grundstücksfälle werden im Raumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Feststellung:

• Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO

Ein Vorrang vor unbefestigten Geländestellen in geringfügigen Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Bereich der Garagen, außerhalb der Baufesten und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind überdachte Nebenanlagen (z.B. Swimmingpool) bis zu 10 m² und überdachte Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 m² erlaubt.

Nur Garagenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Außenbereichen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundstücke, die überbaute und nicht überbaute Grundstücksfälle, in den seitlichen Abstandsbereichen sowie in den für diese vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze und darüber hinaus in Bereichen zwischen dem Erdreichausgleich und dem dem Weg zugehörigen Baubereichen sind ebenfalls zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Zu- und Abfahrt der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carport- und Stellplatzbereichen ein mindestens 5,00 m in jeder Stellung vom Gaengewerbe bzw. der Vorderseite des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsinfrastruktur ausreichend ist.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnungsbauten

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innenhalb des Renommierten Wohngebietes wird die höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohnungsbauten festgesetzt:

• in den Teilbereichen WR 1 und WR 2 auf 1,2

• in der Teilbereiche WR 3 (Hauptroute: Nr. 210, 210a, 210b) auf 3.

8. Verkehrsflächen

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

• Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Raumliche Erweiterungsfläche (Felsberger Straße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt:

• Verkehrsfläche besondere Zusatzbestimmung
hier: öffentlicher Erreichungsweg

Die statische Parzelle 28/0 wird im Bestand als öffentlicher Erreichungsweg festgesetzt.

9. Grünflächen

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Die statische Parzelle 28/27/4 im Kreuzungsbereich Felsberger Straße / Tiergartenstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

• Reduzierung von Pfostenlängen

Im Raumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Grundstücksaufnahmen, Stellplätze und Fußwege so zu bestimmen, dass das auf diesen Flächen entstehende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Ein vollständige Versickerung dieser Flächen ist untersagt.

3 Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entstromungsanlagen vor Baustellen, der geschichtige Umgang mit Trümmern und Sonderabfällen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die konstante Kontrolle von Baumaßnahmen und -arbeiten.

4 Der Betrieb der zu errichtenden Baumaßnahmen ist zu überwachen. Währung der Bauphase soll nach DIN 18195 vorgenommen werden.

5 Bei Erd- und Baustoffen ist darauf zu achten, dass vorherige Verwendung und Entsorgung nicht wiederholt wird. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsfirmen und Einweihung der beteiligten Firmen ist erforderlich.

6 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen und die erforderlichen Maßnahmen gemäß der gesetzlichen Normierung in der Zeit der Vegetationsphase vom 1. Oktober bis 31. Februar ist zu handeln.

7 Die Baumschutzmaßnahmen und die Flächenerweiterungsflächen der Kreisstadt Saarlouis sind zu beachten.

8 Die gesetzten Entwicklungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwicklungsseitigung und der Anwendung der entsprechenden Maßnahmen entsprechen.

9 Der Anchluss an den öffentlichen Kanal muss in Bereich der Heizung und darf nicht an Schotts erfolgen.

Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden.

10. Grundstücke des Kreisstadts sind je Wohngelände mindestens zwei Nassfiltrate für Gebäudeabwasser (Vogel-Abwasser) einzurichten, zu erhalten und bei Abzug zu erzielen.

11. Geh-, Fahr- und Lärmrechte

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

• Die private Wegeparzelle 997 ist mit einem Geh-, Fahr- und Lärmrecht zugunsten der privaten Anlieger Felsberger Straße 1 (WBL) und 3 (WBL) belebt.

• Die private Wegeparzelle 997 ist mit einem Geh-, Fahr- und Lärmrecht zugunsten der privaten Anlieger Felsberger Straße 1 (WBL) belebt.

• Die private Parzelle 97 mit einem Geh-, Fahr- und Lärmrecht zugunsten der privaten Anlieger Hauptstraße 210a, 95, 101 belebt.

12. Nutzung erneuerbarer energien

Festestellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innenhalb des Parzellen- und auf mindestens 50 % der Gebäude von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.

Das gilt auch für die Durchsetzung beschränkter Anlagen wie Caprons, Gängen und Nebengängen mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Diese mindestens zu erreichende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, die an diese Fläche angebunden werden.

13. örtliche gewinnbringende nutzungen nach lbo des saarländischen

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an der Grundstücksnutzung einsowie dem öffentlichen Interesse an einer ordnungs- und landschaftsverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festestellungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

14. deutsche technik tagung e.v.

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen, die die Anforderungen der Deutschen Techniktagung erfüllen, werden weiterhin ansonsten berücksichtigt.

15. bauordnung für infrastruktur, umwelt und dorfentwicklung der bundesrepublik

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen erfüllen die Anforderungen der Bauordnung für Infrastruktur, Umwelt und Dorfentwicklung der Bundesrepublik.

16. östliche wasserhaushaltsgesetz (owg)

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen erfüllen die Anforderungen des östlichen Wasserhaushaltsgesetzes.

17. landesbauordnung (lob)

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen erfüllen die Anforderungen der Landesbauordnung.

18. östliche flächenerweiterungsflächenrichtlinie (ofrl)

Die geprüften vorberechtigten Festestellungen erfüllen die Anforderungen der östlichen Flächenerweiterungsflächenrichtlinie.

19. östliche wasserhaushaltsgesetz (owg) und östliche flächenerweiterungsflächenrichtlinie (ofrl)

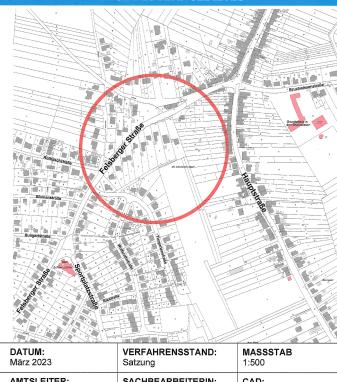
Die geprüften vorberechtigten Festestellungen erfüllen die Anforderungen des östlichen Wasserhaushaltsgesetzes und der östlichen Flächenerweiterungsflächenrichtlinie.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH RAUER IN VERBINDUNG MIT BAUNY UND PLANZY 1996)



KREISSTADT SAARLOUIS STADTTEIL Beaumarais BEBAUUNGSPLAN „Felsberger Straße“

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: März 2023 VERFAHRENSSSTAND: Sitzung MASSSTAB: 1:500

AMTSLEITER: Jürgen Baus SACHBEARBEITERIN: CAD: Ruth Bies

AMT FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU, DENKMALPFLEGE UND UMWELT

