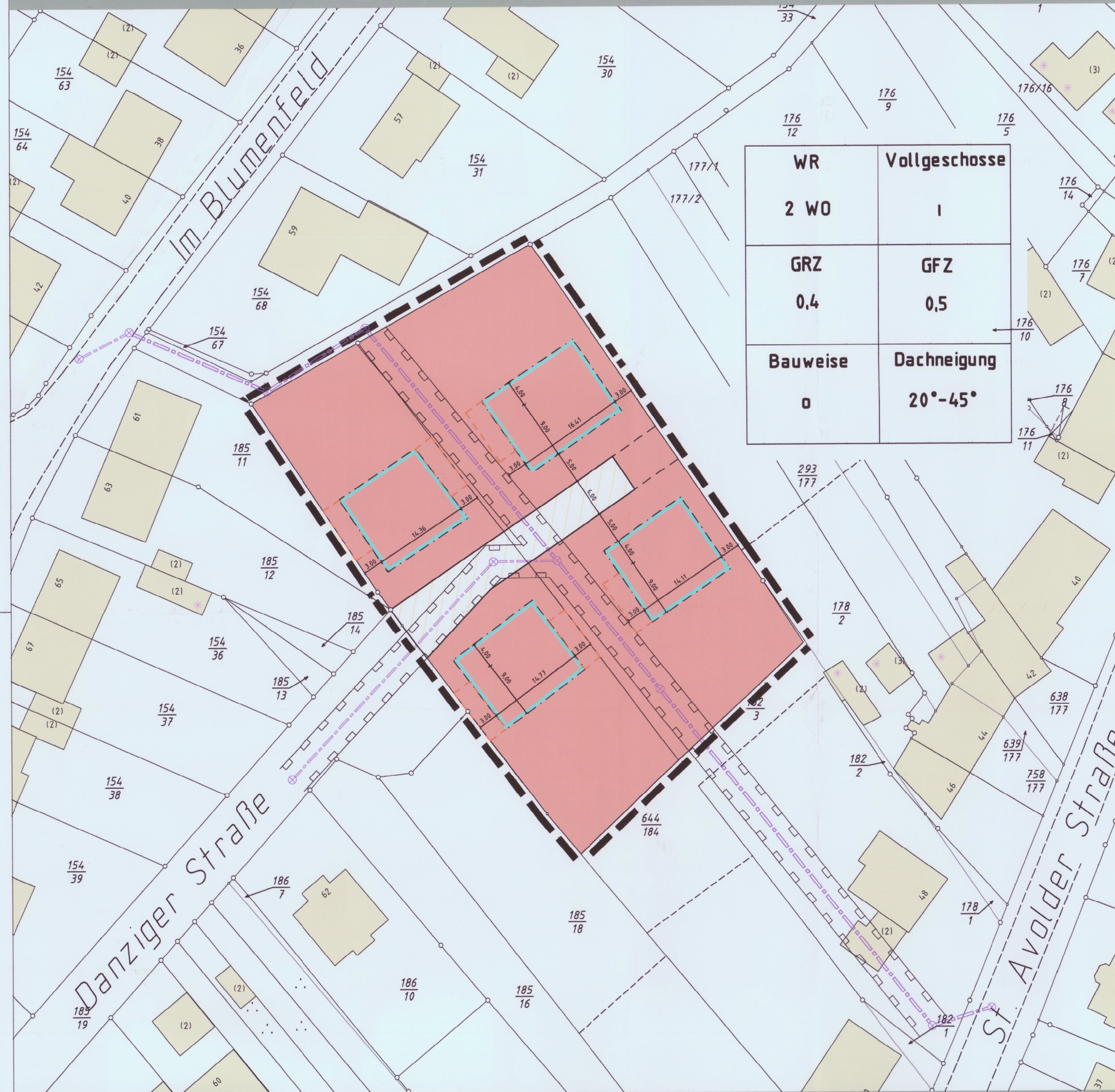


# BEBAUUNGSPLAN „FORTFÜHRUNG DER DANZIGER STRASSE“

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



WR	Vollgeschosse
2 WO	I
GRZ	GFZ
0,4	0,5
Bauweise	Dachneigung
o	20°-45°

### PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

WR

Reines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO

I

0,4

0,5

#### Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o

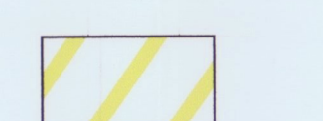
#### Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

[Symbol]

#### Verkehrsflächen

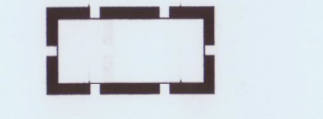
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

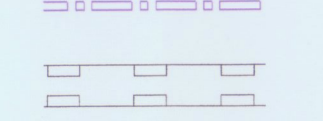
#### Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich

#### Sonstige Planzeichen



Hauptsummier



Leitungsrecht („lr“)

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offen

Baugrenze

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung  
**Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 bezeichneten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, das die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:  
**Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**  
Die Grundflächenzahl innerhalb des Reinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird bei einem Vollgeschoss auf 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

##### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**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.  
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garageneingang bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

##### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

##### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Verkehrserschließung wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (verkehrsberührender Bereich gem. StVO Zeichen 325 und 326 Zs 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als rivauegliche Mischfläche.

##### 1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB wird ein Mischwasserkanal mit den entsprechenden Schutzabständen als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt.

##### 1.7 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

##### 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit „lr“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung der vorhandenen Abwasserleitung zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

##### 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

##### 2.1 Gestalterische Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dachdeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

##### 2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

##### 2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verleiten von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung der Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltvolumen zu schaffen.

#### Pflanzliste

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (Immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidi	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Baumhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmmin
Ribes sanguineum	Johannbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen-Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Chameu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevox
Apfel-Hochstamm	Bsp.: Rote Sterneneffe, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepech, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Label, Goldparäne, Rieser
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Rieserkirsche, Schneiders Späte Knopfkirsche

### HINWEISE

- Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfinden gemäß § 12 DSchG wird hingewiesen.
- 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 Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- 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.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Murrücklagen nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes 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 Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- BUND**
  - 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 2008 (BGBl. I S. 3316)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) 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. 479)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bundesstaatsreformgesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
  - 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)
  - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 33166)

#### Land

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 06. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, Schlichte S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisatorischen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Febr. 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 493)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SD-SchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechtes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 8. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalsrechtes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507)
- 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)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

- Der Rat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner Sitzung am 30.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fortführung der Danziger Straße“ im Stadtteil Neuforweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.
- Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich über die Öffentlichkeit über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 07.05.2010 im Wochenpiegel Saarouis (Amtl. Bekanntmachung der Kreisstadt Saarouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

#### Beteiligungsverfahren

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2010 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.06.2010 bis einschließlich zum 02.07.2010, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouis' Wochenpiegel am 20.05.2010 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung. Auch der Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen 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, war Bestandteil der Bekanntmachung.

#### Satzungsbeschluss

- Der Rat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2010 die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 04.02.2010 vom Rat der Kreisstadt Saarouis gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### Ausfertigung

- Die Satzung des Bebauungsplanes „Fortführung der Danziger Straße“ wird hiermit ausfertigt.

Saarouis, den 03.03.2010 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis  
*(Manfred Meyer)*  
Beigeordneter

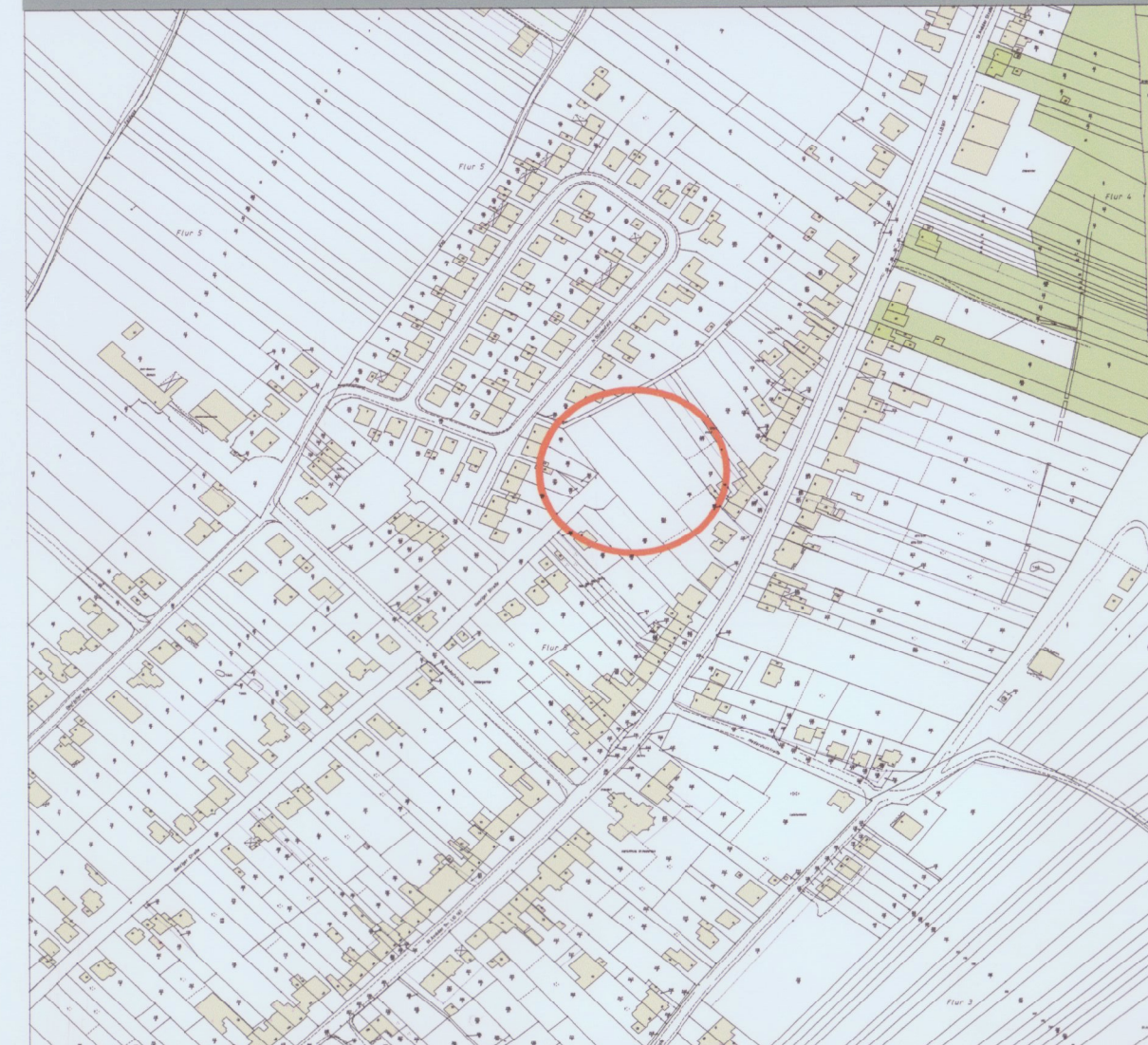
#### Bekanntmachung

- Am 03.03.2010 ist der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ durch Veröffentlichung im Saarlouis' Wochenpiegel Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarouis, den 03.03.2010 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis  
*(Manfred Meyer)*  
Beigeordneter

### KREISSTADT SAARLOUIS STADTTEIL NEUFORWEILER BEBAUUNGSPLAN „FORTFÜHRUNG DER DANZIGER STRASSE“

#### LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM:	VERFAHRENSSTAND:	MASSTAB:
06.01.2010	Satzung Januar 2010	1:500
AMTSLIEFER:	SACHBEARBEITER:	GEZ:
Jürgen Baus	Ruth Bles	Birgit Banton



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG,  
DENKMALPFLEGE UND UMWELT