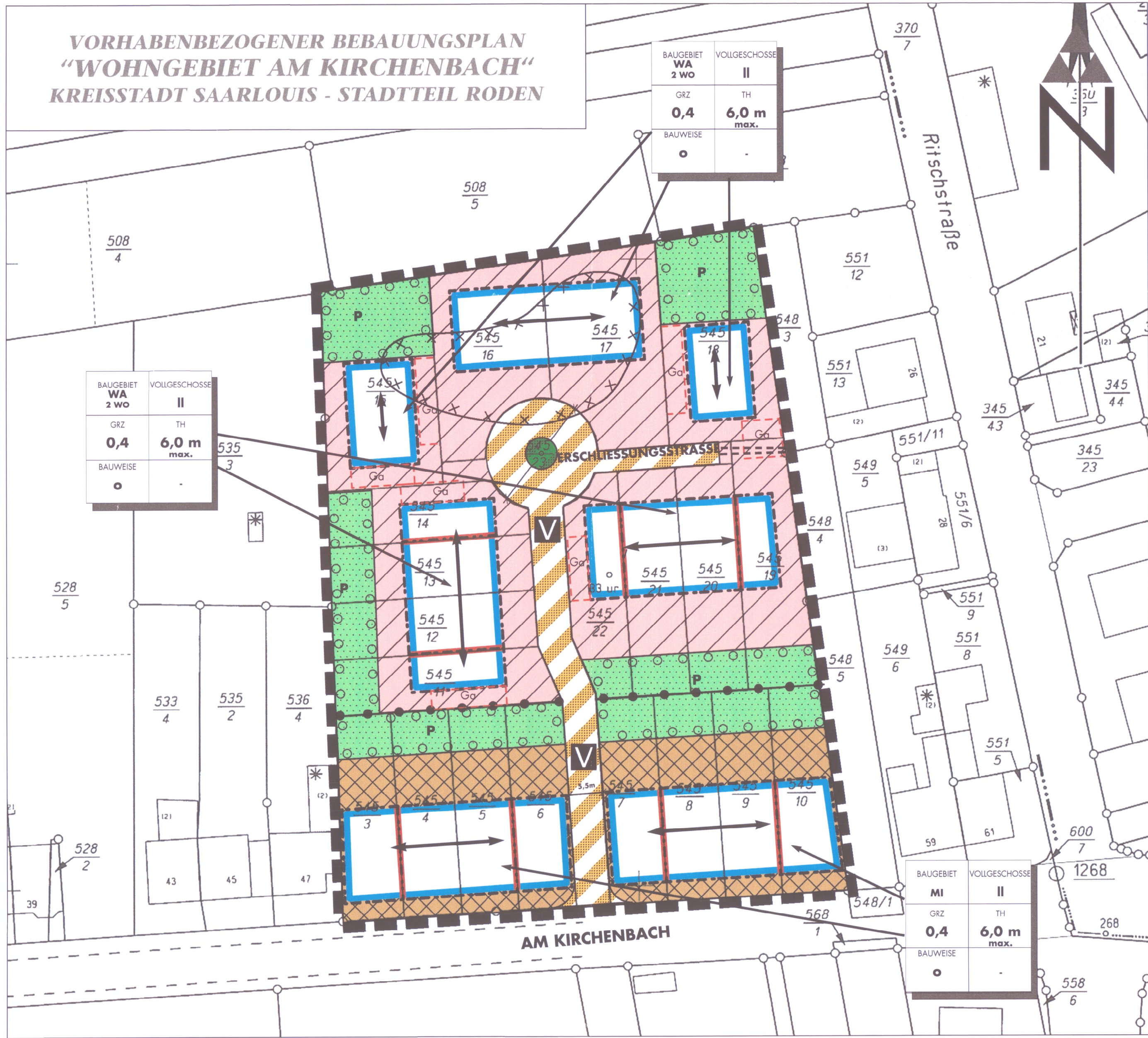


TEIL A: PLANZEICHNUNG



- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
 Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt 6,00 m ab OK Straßenbelag, gemessen an der straßenfälligen Gebäudemitte.
3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
4. BAUWEISE
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB
8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
 IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
 IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Die Erdmaßnahmen sind durch einen geeigneten Gutachter fachtechnisch zu begleiten.
 Für Erdmassen, die zur Geländemodellierung verwendet werden, sind die Z1,1 Werte für Boden des LAGA-Regelwerkes - Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - einzuhalten.
 Erdmassen aus dem Bereich erhöhter Schwermetallbelastung sind in Absprache mit dem LU (Sachbereich 4.2) einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die abfallrechtlich vorgeschriebenen Nachweisverfahren sind zu beachten.
 Die Sicherungsmaßnahme ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Darin sind auch Angaben über die zu entsorgenden Massen darzulegen.
 Der Abschlussbericht ist dem LU spätestens drei Monate nach Beendigung der Abbruchmaßnahme vorzulegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 S. 137, zul. geänd. durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013),
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung 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 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 Anlage),
 - die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130),
 - die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130),
 - der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 14163 vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966), zul. geänd. durch Art. 11 des Gesetzes zur Umsetzung der
- UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geänd. durch G.v. 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
 - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1973),
 - das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 632),
 - das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),
 - das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 17 vom 24. April 1998),
 - das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 17 vom 24. April 1998),

HINWEISE

- SCHUTZ DES MUTTERBODENS**
 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 Verwitterung oder Verdünnung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.
- 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 von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
 Bei der Durchführung von Planarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" vom März 1999 zu beachten.
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
 Es wird empfohlen, dass bei Neubauprojekten jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen sammelt und nutzt. Weiterhin wird die Installation von Wasserspeichereinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dient.
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
 Es wird empfohlen, dass bei Neubauprojekten jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen sammelt und nutzt. Weiterhin wird die Installation von Wasserspeichereinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dient.
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
 Es wird empfohlen, dass bei Neubauprojekten jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen sammelt und nutzt. Weiterhin wird die Installation von Wasserspeichereinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dient.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

- DACHFORM - DACHNEIGUNG**
 • Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° - 45°.
 • Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
 • Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig.
 • Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.
- GARAGEN**
 Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Bauherrngemeinschaft "Saarouis Am Kirchenbach 49", hat mit Schreiben vom 20.04.2000 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohngebiet "Am Kirchenbach" beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat am 07.11.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohngebiet "Am Kirchenbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Beschluss wurde am 10.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeschrieben.

Saarouis, den 22.11.01, H.J. Fontaine
 Oberbürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.01.2001 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 10.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2001 frühzeitig an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 15.01.2001 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von gebrachten Anregungen wurden am 02.05.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben zusammen mit der Begründung über die stattfindende Auslegung mit Schreiben vom 18.05.2001 mitgeteilt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat am 02.05.2001 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Kirchenbach" (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 28.05.2001 bis einschließlich 29.06.2001 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2001 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 07.11.2001 geprüft.

Saarouis, den 22.11.01, H.J. Fontaine
 Oberbürgermeister

- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2001 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 07.11.2001 geprüft.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUG I.V.M. BAUNVO

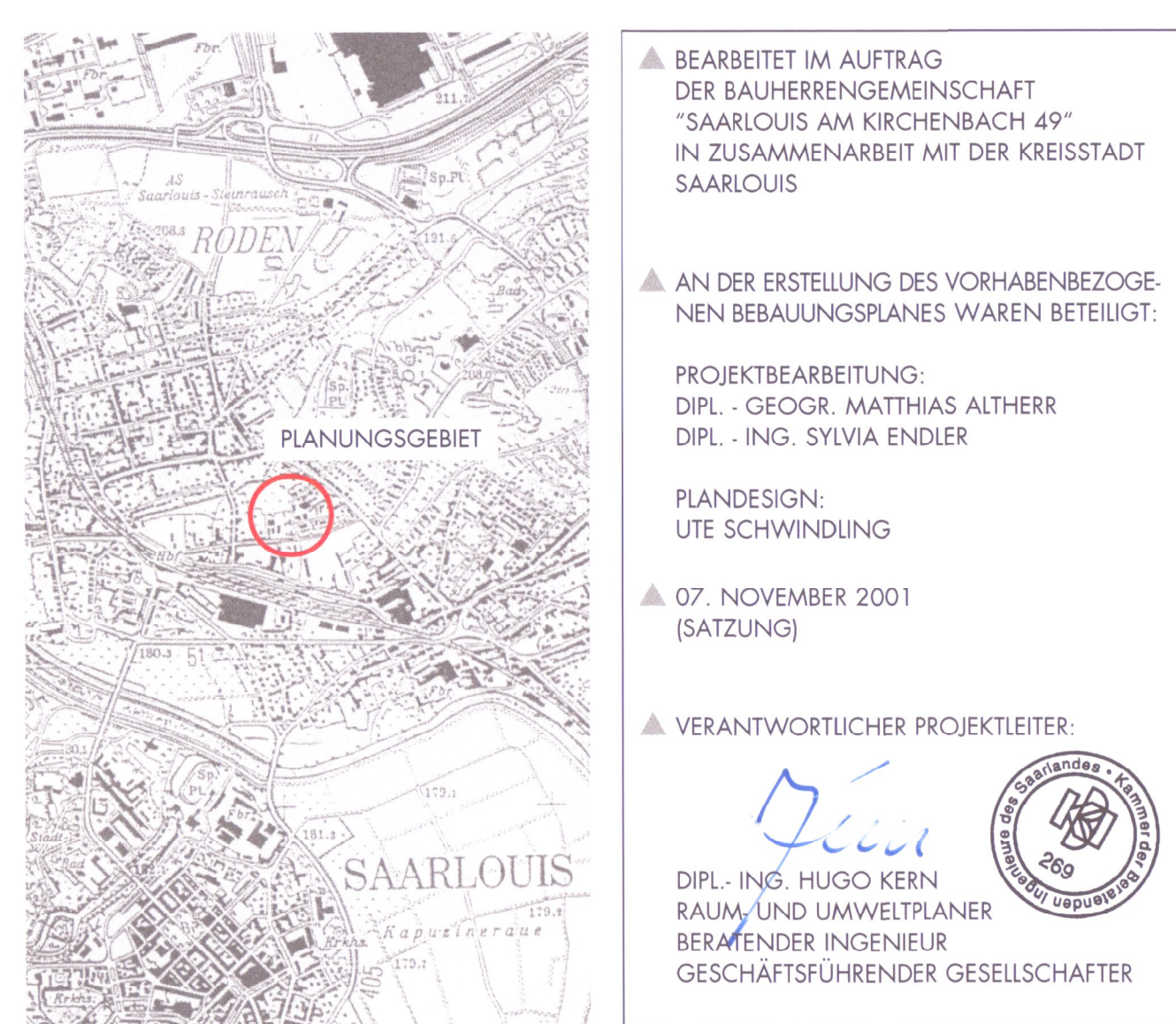
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 1.1 Baugebiet WA
 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
 siehe Plan
 gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
 • Wohngebäude,
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 • Anlagen für sportliche Zwecke
 nicht zulässig.
 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
 • Anlagen für Verwaltungen
 • Gartenbaubetriebe
 • Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 • Anlagen für sportliche Zwecke
 nicht zulässig.
 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
 • Anlagen für Verwaltungen
 • Gartenbaubetriebe
 • Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 • sonstige Gewerbebetriebe,
 • Gartenbaubetriebe,
 • Tankstellen,
 • Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Baugebiet MI
 1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen
 • Wohngebäude,
 • Geschäftsbau- und Bürogebäude
 • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 • sonstige Gewerbebetriebe,
 • Gartenbaubetriebe,
 • Tankstellen,
 • Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
 • sonstige Gewerbebetriebe,
 • Gartenbaubetriebe,
 • Tankstellen,
 • Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 2.1 Grundflächenzahl
 siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO,
 siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO,
 siehe Plan, gem. § 18 BauNVO
- 2.2 Vollgeschosse
 siehe Plan, gem. § 18 BauNVO

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MI** MISCHGEBIET
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GRZ 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- II** MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- TH** HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: TRAUFGHÖHE
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- B** BAUGRENZE
 (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- O** OFFENE BAUWEISE
 (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- GA** STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG
 (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Ga** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- WA 2 WO** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- V** VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P** VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH
- GRÜNFLÄCHEN (P = PRIVAT)**
 (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
- HIER: NIEDERSPANNUNGSKABEL DER STADTWERKE SAARLOUIS
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
 (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)
- FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM KIRCHENBACH" KREISSTADT SAARLOUIS - STADTTEIL RODEN



M 1:500 im Original, 0 5 25 50
 Verkleinerung DIN A3, ohne Mast.