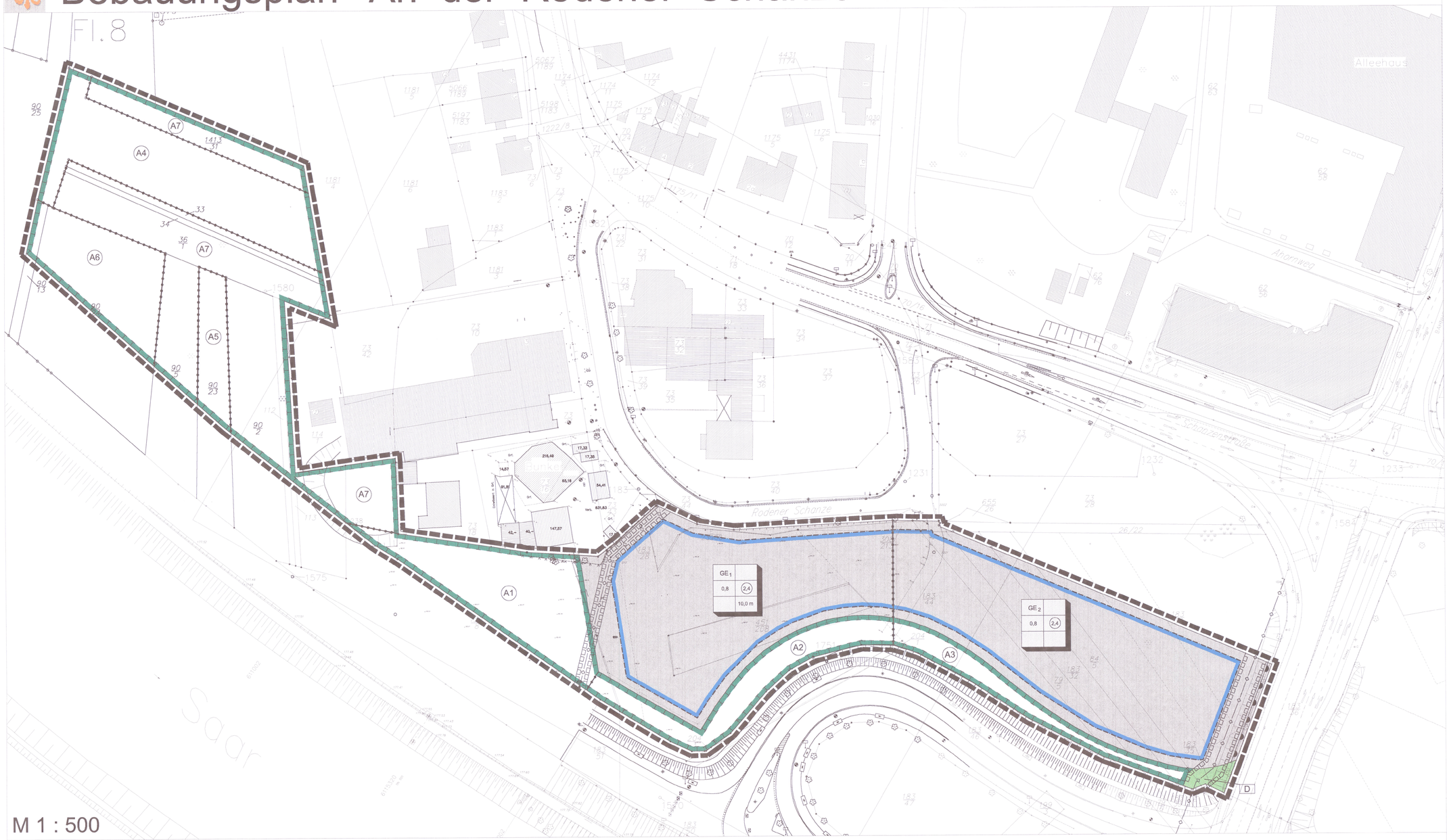
Bebauungsplan 'An der Rodener Schanze' in der Kreisstadt Saarlouis



M 1 : 500

Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschossflächenzahl

H_{max} = 10,0 m — maximale Firsthöhe, bezogen auf OK Straße 'Rodener Schanze'

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

10 kV — Stromleitung, 10 kV, unterirdisch

Fernwärme — Fernwärme, unterirdisch

9. Grünflächen

Grünfläche

D — Distanzgrünfläche

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

A — Maßnahme gemäß textlichen Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Maßnahmen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

GE	
0,8	2,4
10,0 m	

Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl; Geschossflächenzahl; maximale Firsthöhe

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 18.03.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rodener Schanze" ist am 06.10.06 durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis" Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Saarlouis, den 06.10.06

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 18.03.06 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis" Nr. 40 vom 06.10.06 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer ☐ Bürgerversammlung ☒ Bürgerhaushalt durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.10.06 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Das Ergebnis der Prüfung ist denen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit dem Schreiben vom 12.01.07 mitgeteilt worden.

Saarlouis, den 12.01.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze" (Planzeichnung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 15.12.06 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeit beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze" (Planzeichnung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 05.01. bis einschließlich 16.02.07 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel Nr. 1 am 05.01.07 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 20.03.07 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit dem Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Saarlouis, den 11.04.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

4. Beteiligung der Behörden
Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 22.01.07 beteiligt und hatten bis zum 16.02.07 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 20.03.07 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit dem Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Saarlouis, den 11.04.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

5. Satzungsbeschluss
Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 29.03.07 den Bebauungsplan „An der Rodener Schanze" (Planzeichnung, Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 11.04.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

6. Ausfertigung
Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 29.03.07 übereinstimmt.

Saarlouis, den 11.04.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

7. Bekanntmachung
Am 30.05.2007 ist der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze" durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze" im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze" gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 04.06.07

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. Oberbürgermeister Manfred Heyer (Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Planzeichnung

1.2 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen. Das Gewerbegebiet wird gegliedert, sodass nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind nur:
- Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze
Stellplätze, Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Öffentliche Grünflächen
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche (Distanzgrün) in der Südostecke des Plangebietes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie ist überwiegend mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ziergehölze dürfen nur gepflanzt werden, wenn ihre Endhöhe nicht mehr als 2,0 m erreicht.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch die Gewerbegebiete und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Ausgleichsflächen A1, A2, und A6 sind dem Gewerbegebiet GE1 (westlicher Teil des Plangebietes) zugeordnet und die Ausgleichsflächen A3, A4 und A5 sind dem Gewerbegebiet GE2 (östlicher Teil des Plangebietes) zugeordnet. Die zwischen den übrigen Ausgleichsflächen liegende Ausgleichsfläche A7 ist keiner Eingriffsfläche zugeordnet. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt mit Maßnahmen belegt werden und einer Eingriffsfläche zugeordnet werden.

Fortsetzung:

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

A1: Die in der Planzeichnung als A1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 25 % mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A2: Die in der Planzeichnung als A2 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 50 % abgestuft dicht mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) als Randeingrünung zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A3: Die in der Planzeichnung als A3 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 50 % abgestuft dicht mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) als Randeingrünung zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A4: Die in der Planzeichnung als A4 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand max. 1 m) mit geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

A5: Die in der Planzeichnung als A5 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) mit nur geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

Fortsetzung:

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

A6: Die in der Planzeichnung als A4 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) mit nur geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und der Fernwärme (FVS) festgesetzt. Den Betreibern ist jederzeit die Betretung/Befahrung zur Wartung zu gewähren.

2.0 Bauordungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. § 85 LBO)

2.1 Wasserdurchlässige Bodenbeläge
Zur Befestigung der PKW-Stellplätze auf den Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, deren durchschnittlicher kf-Wert mindestens 2 * 10-5 beträgt (ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138).

2.2 Stellplatzbegrünung
Die Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sind je acht Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum zu begrünen. Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Baumarten können der Liste der hochstämmigen Laubbäume (Gehölzliste 1) entnommen werden.

2.3 Bepflanzung der Baugrundstücke
Die nicht bebauten Flächen und die nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der bebauten Grundstücke im Gewerbegebiet sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze verwendet werden. Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Gehölze können den Gehölzlisten entnommen werden.

Gehölzliste 1: Einheimische, orts- und landschaftstypische hochstämmige Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Silberahorn	*Acer saccharinum*
Roßkastanie	*Aesculus hippocastanum*
Hängebirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Baumhasel	*Corylus colluma*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Walnuss	*Juglans regia*
Apfel	*Malus domestica*
Platane	*Platanus x acerifolia*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Kirsche	*Prunus avium*
Zwetschge	*Prunus domestica*
Birne	*Pyrus communis*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*

Gehölzliste 2: Einheimische, orts- und landschaftstypische Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Waldhasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Efeu	*Hedera helix*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Feldrose	*Rosa arvensis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „An der Rodener Schanze" in der Kreisstadt Saarlouis liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.w. 10.05.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulei tpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau (BGBl. I S. 1359, 1379) vom 24. Juni 2004
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30 Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994)

Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan 'An der Rodener Schanze'

M 1 : 500

Satzung, März 2007

Übersicht M 1 : 5.000

Planzeichnung:
Planungsbüro Bernd Ney
Dipl.-Ing. Bernd Ney
Landschaftsarchitekt AKS
Stockenweg 37
66606 Eckelsf
Telefon: 0 68 31 - 12 28 16
Fax: 0 68 31 - 12 28 17
E-Mail: BerndNey@online.de