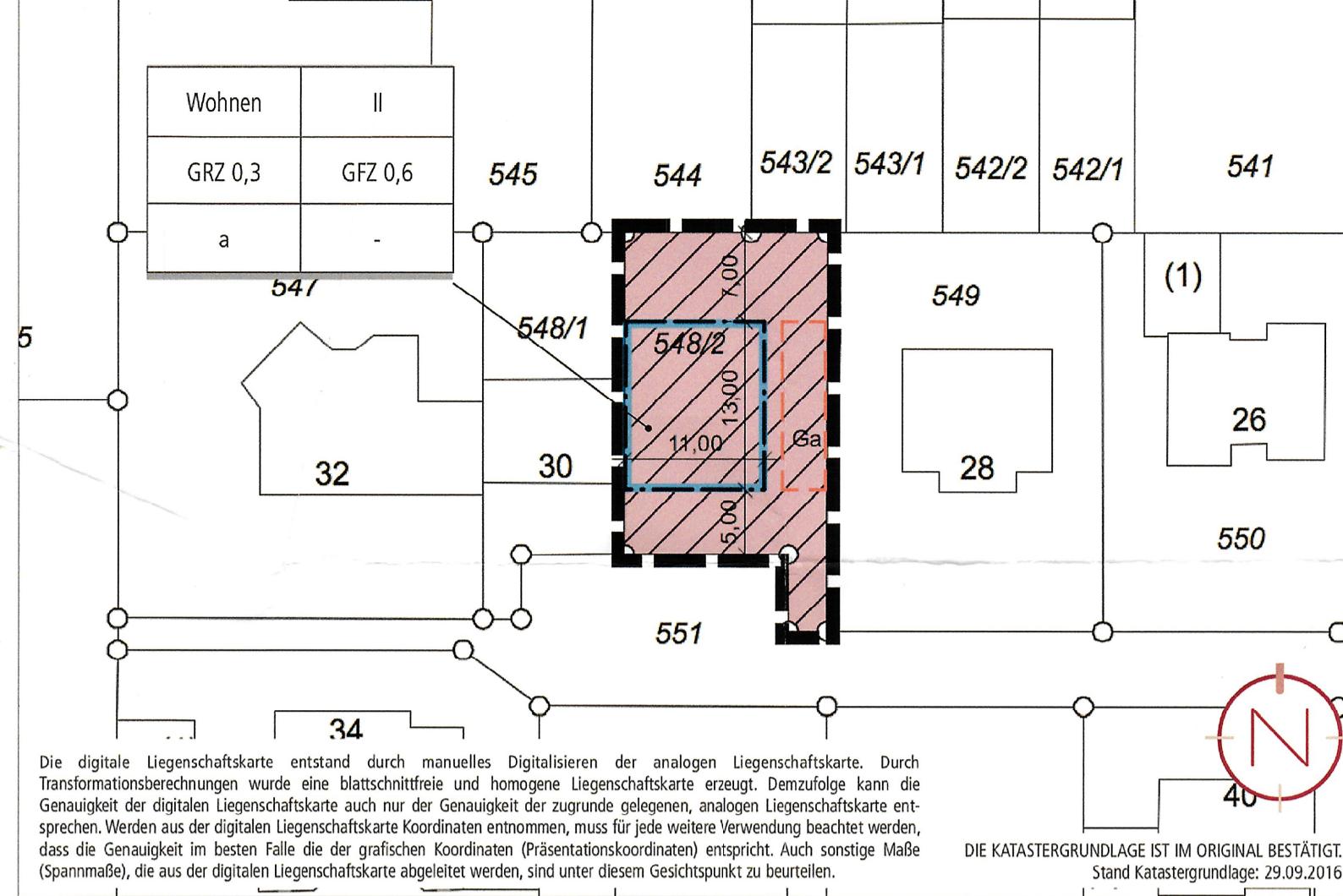


TEIL A: PLANZEICHNUNG

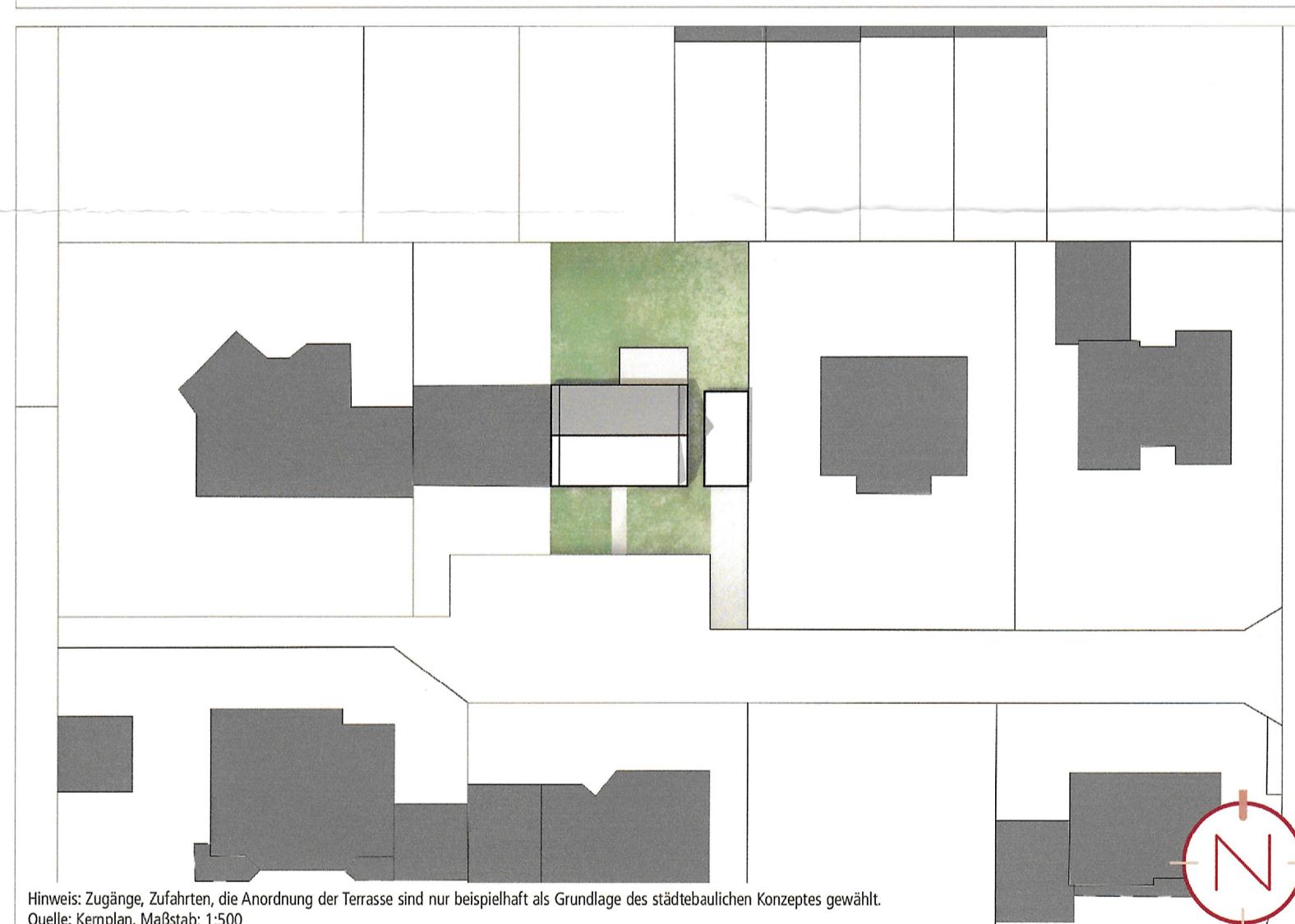


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

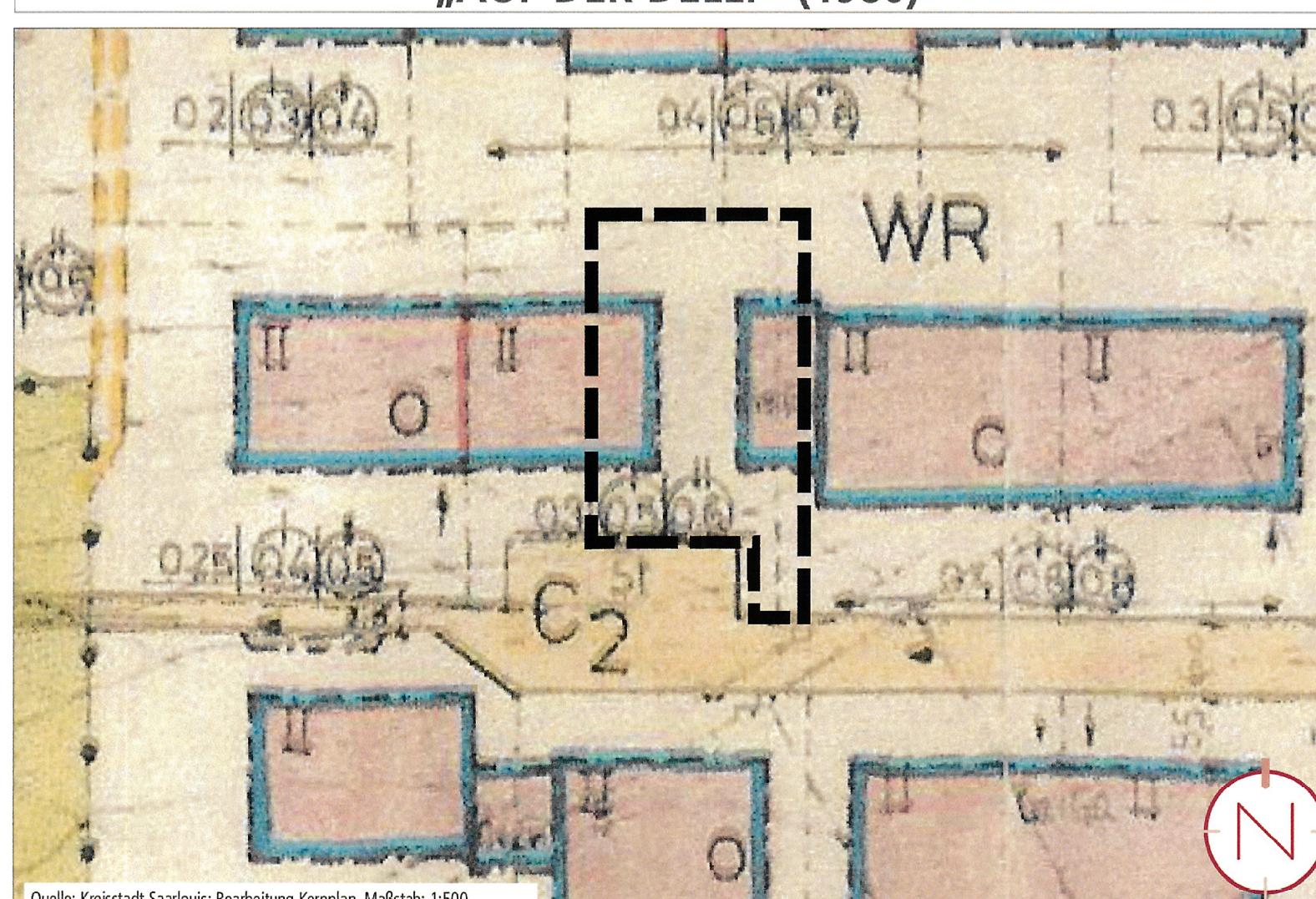
	GELTUNGSBEREICH (\$ 9 ABS. 7 BAUGB)
	NUTZUNGART WOHNEN (\$ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IM SINNE DES § 3 BAUNVO)
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (\$ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (\$ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
GFZ 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (\$ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (\$ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	BAUGRENZE (\$ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	FLÄCHE FÜR GARAGEN (\$ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
Nutzungart	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLÖKEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN „AUF DER DELLT“ (1980)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, die deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.

Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Reinen Wohngebietes des BauNVO.

Es sind alle Nutzung des § 3 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. NUTZUNGSArt ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Reinen Wohngebietes des BauNVO.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird analog § 20 BauNVO auf II Vollgeschosse begrenzt.

3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seinen Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Fläche für Garagen zulässig. Stellplätze sind zudem zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straße „Hinter Franzenhaus“ zulässig.

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (\$ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Abwasserbeseitigung (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in das bestehende Trennsystem einzuleiten.
- Anfallendes Regenwasser ist in einer unterirdischen Zisterne auf dem Privatgrundstück zu speichern und gedrosselt über einen Regenwasserkanal in das bestehende Trennsystem abzugeben. Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvolumen von 5 m³ zu errichten.
- Die Anschlüsse an den bestehenden Stutzen am Straßenkanal sind mit max. DN 150 und einer Rückstausicherung auszuführen.
- Da die vorhandenen Anschlüsse (Trennkanalisation) auch der Entsorgung des Abwassers des Flurstückes 548/1 (Hausnr. 30) dienen, ist die Entsorgung des Abwassers des Flurstückes 548/1 durch die Eintragung einer Baulast sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschriften (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Gestaltung der Hauptgebäude

- Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 35°.
- Ausnahmeweise können bei freistehenden Häusern auch andere Dachformen und unterschiedliche Firstrichtungen (Giebel- und Traufstellungen) zugelassen werden.

Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Deltt“ aus dem Jahr 1980 inklusive der Änderung aus dem Jahr 1985 werden übernommen.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Deltt, Änderung Nr. 7“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Deltt“ aus dem Jahr 1980. Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Deltt“ gelten weiterhin.
- Baudenkämäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundern gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu röden oder auf den Stock zu setzen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Pflichtigung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sollten wenn möglich erhalten werden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, so wird empfohlen die Bäume und Sträucher durch standortgerechte, einheimische Sträucher oder Hochstämme zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Sollten Schutzgegenstände gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis hieron betroffen sein, so ist ein entsprechender Antrag auf Aufnahme bei der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, Art. 13 der Euro-Anpassungsatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1540) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neurodung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I S. 2014 S. 2).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel

VERFAHRENSVERMERKE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Deltt, Änderung Nr. 7“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

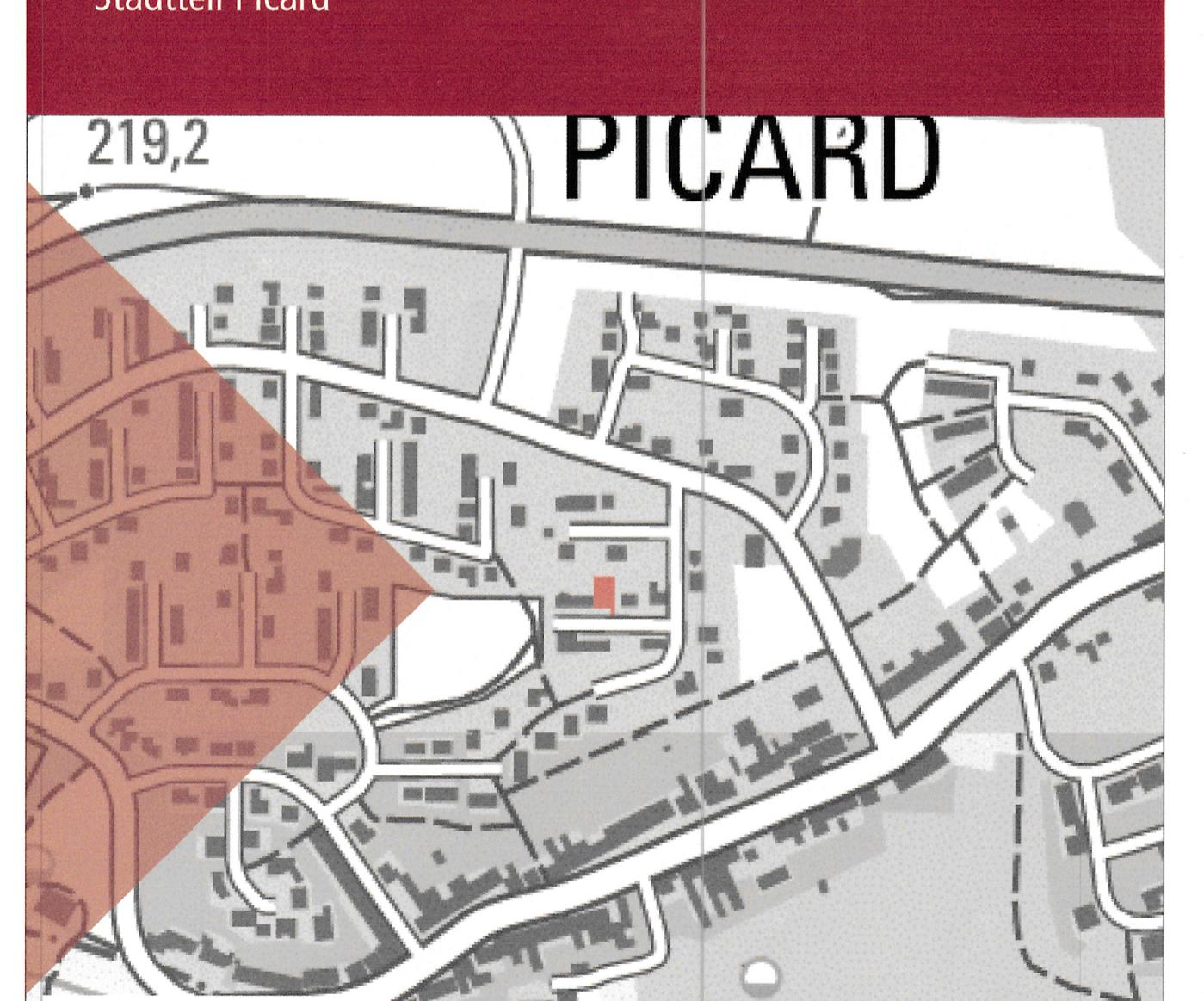
Saarlouis, den 17.02.2017

Zand Muell
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 214, 215 BauGB und auf die Folgen des § 12 Abs. 2 BauGB hinweisen worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Deltt, Änderung Nr. 7“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarlouis, den 01.03.2017


Zand Muell
Der Oberbürgermeister



Bearbeitet im Auftrag der
Familie Sahl
Kapellenweg 3a
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 23.01.2017

SATZUNG