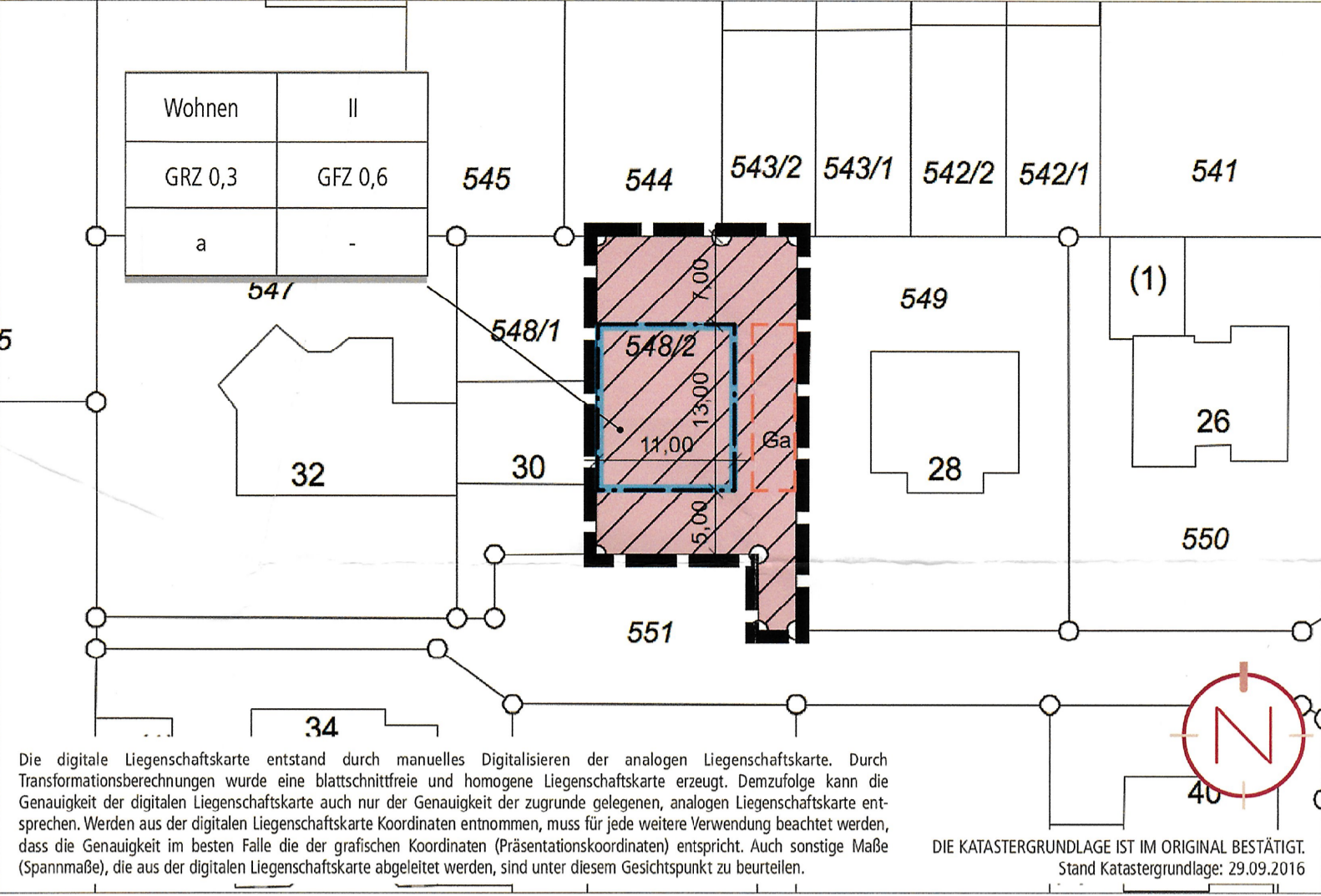


TEIL A: PLANZEICHNUNG



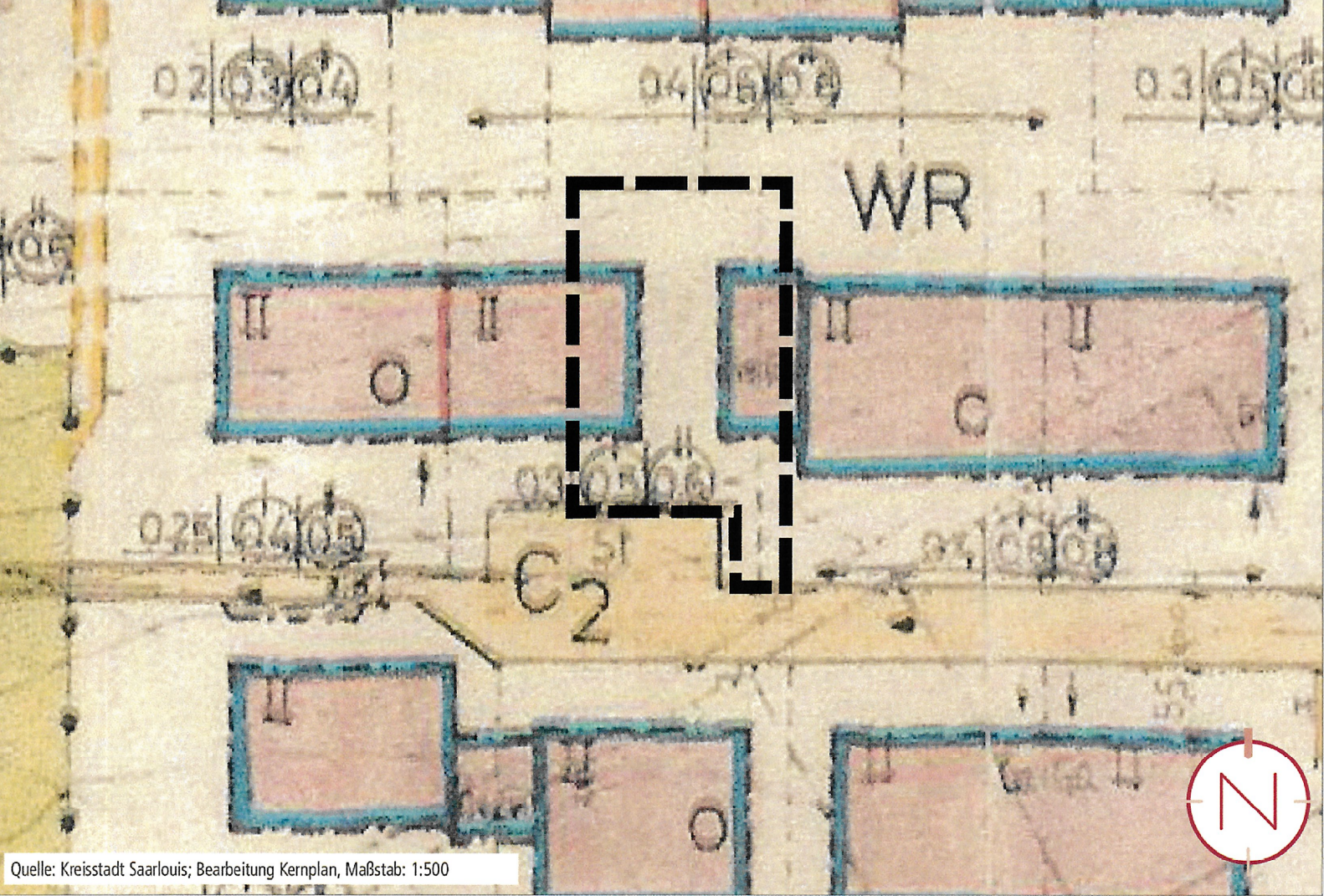
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



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



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- 2. NUTZUNGSART ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- 3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
- 3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
- 3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
- 4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
- 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.

Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Reinen Wohngebietes der 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.

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,

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.

Siehe Plan.

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

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.

Siehe Plan.

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

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 Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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 Franzehaus“ zulässig.

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 Fassungsvermögen 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 Abwasser 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 Delt“ 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 umweltbezogener 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 Delt, Änderung Nr. 7“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Delt, Änderung Nr. 1“ aus dem Jahr 1980. Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Delt“ gelten weiterhin.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbandsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden 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 Verpflichtung, 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 hiervon betroffen sein, so ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bei der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung 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 (Planzeichenverordnung - 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. 1544) 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 Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt 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 2014 S. 2).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel

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-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Familie Sahl, hat mit Schreiben vom 04.10.2016 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
 - Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 17.11.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Delt, Änderung Nr. 7“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
 - Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Delt, Änderung Nr. 7“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, 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, am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.11.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 13.01.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 16.02.2017. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Stadtrat hat am 16.02.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Delt, Änderung Nr. 7“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Auf der Delt, Änderung Nr. 7

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Picard

219,2

PICARD

M 1:5.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der Familie Sahl Kapellenweg 3a 66740 Saarlouis

Stand der Planung: 23.01.2017

SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen Tel.: 0 68 25 - 4 04 10 70 email: info@kernplan.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hugo Kern Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN