

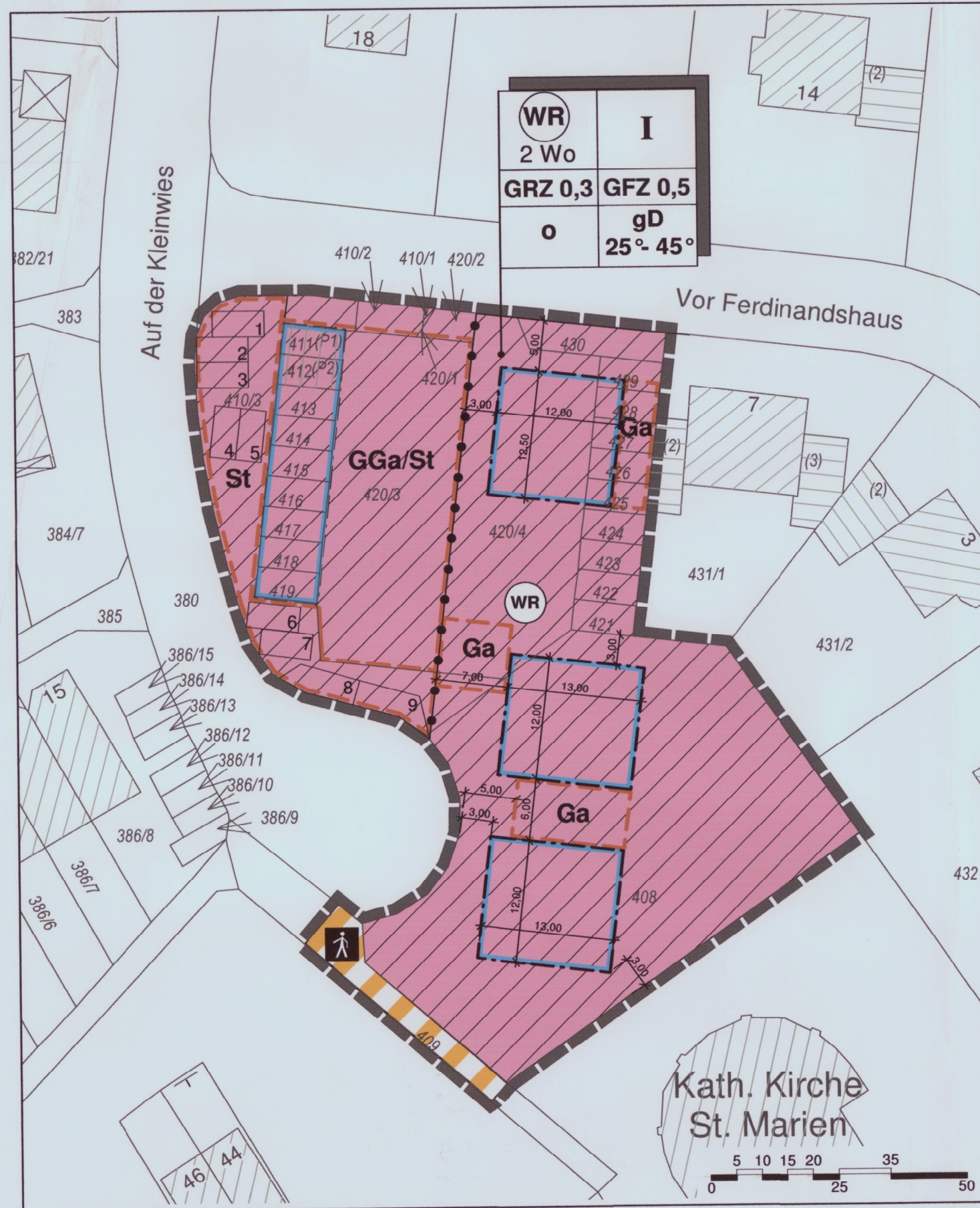


KREISSTADT SAARLOUIS / STADTTEIL PICARD - BEBAUUNGSPLAN "KLEINWIES, AUF DER DELLT, ÄNDERUNG NR. 5"

LAGE ÄNDERUNGSGEBIET



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZVO 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

gD / 25° - 45° geneigte Dächer / Dachneigung

FH_{max} = 10,0 m maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

GGa / St Gemeinschaftsgaragen / Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform

Dachneigung

Maximale Firsthöhe

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN

(§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

der Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen 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.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt: Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grenzabstandsflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, auf den Grundstücken 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 Garagtor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung.
hier: Fußweg

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt

8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).

FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinwies“, 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Dellt“ umfasst die Parzellen Gemarkung Picard, Flur 13, Nr. 408 (teilweise), 409 (teilweise), 410/1, 410/2, 410/3, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 und 430. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

HINWEISE

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 DSchG wird hingewiesen.

2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

3. 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.

4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

5. Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sollten als Hochstämme gepflanzt werden. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der in den örtlichen Bauvorschriften wiedergegebenen Pflanzliste zu entnehmen.

6. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

7. 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.

8. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinwies“, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Saarouis - Picard.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO-SAARLAND)

GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Dachindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farböne 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.

UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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).

PFLANZLISTE

Buchsbaum

Hainbuche

Kornelkirsche

Hasel

Weißdorn

Liguster (immergrün)

Rote Heckenkirsche

Schehe

Johannisbeere

Heckenrose

Himbeere

Schwarzer Holunder

Eibe (immergrün, giftig)

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Schmetterlingsstrauch

Bauernhortensie

Ranunkelstrauch

Bauernjasmmin

Johannisbeere

Flieder

Acer campestre

Vogelkirsche

Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)

Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)

Vogelbeere (kleinkronig)

Buxus sempervirens

Carpinus betulus

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Ribes alpinum

Rosa canina

Rubus idaeus

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Buddleja davidi

Hydrangea macrophylla

Kerria japonica

Philadelphus coronarius

Ribes sanguineum

Syringa x chinensis

Acer campestre

Prunus avium

Tilia cordata

Aesculus hippocastanum

Sorbus aucuparia

Birnen - Hochstamm

Apfel - Hochstamm

Kirschen-Hochstamm

ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 85 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Zb.: Alexander Lucas, Köstliche aus Chameu,

Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux

Zb.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg,

Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz

Albrecht von Preussen, Jakob Lebel,

Goldpamäne, Ontario

Zb.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte

Knorpekirsche

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

- 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 2006 (BGBl. I, S. 3316)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) 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. 466)

- 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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)

- 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 Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

- 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. 3930), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S.2470)

- 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. S. 3758)

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 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16.Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

- Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) 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, berichtigt 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 3, Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts 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 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

- 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 öffentlichen Sitzung am 02.06.08 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ im Stadtteil Picard beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 02.06.08 im Wochenspiegel Saarouis (Amtliche Bekanntmachungen der Kreisstadt Saarouis) öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.08 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 16.06.08 bis einschließlich zum 18.07.08 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass 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 02.06.08 durch Veröffentlichung im Wochenspiegel Saarouis (Amtliche Bekanntmachungen der Kreisstadt Saarouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.08 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Der Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 02.06.08 vom Rat der Kreisstadt Saarouis gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ wird hiermit ausfertigt.

Saarouis, den 02.06.08

Raoul Kuehl
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 02.06.08 im Wochenspiegel Saarouis (Amtliche Bekanntmachungen der Kreisstadt Saarouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ ist damit in Kraft getreten.