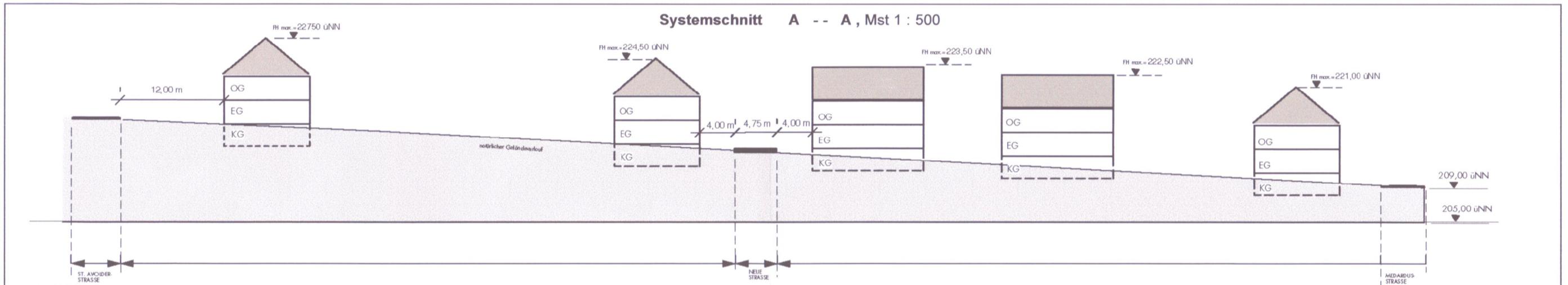
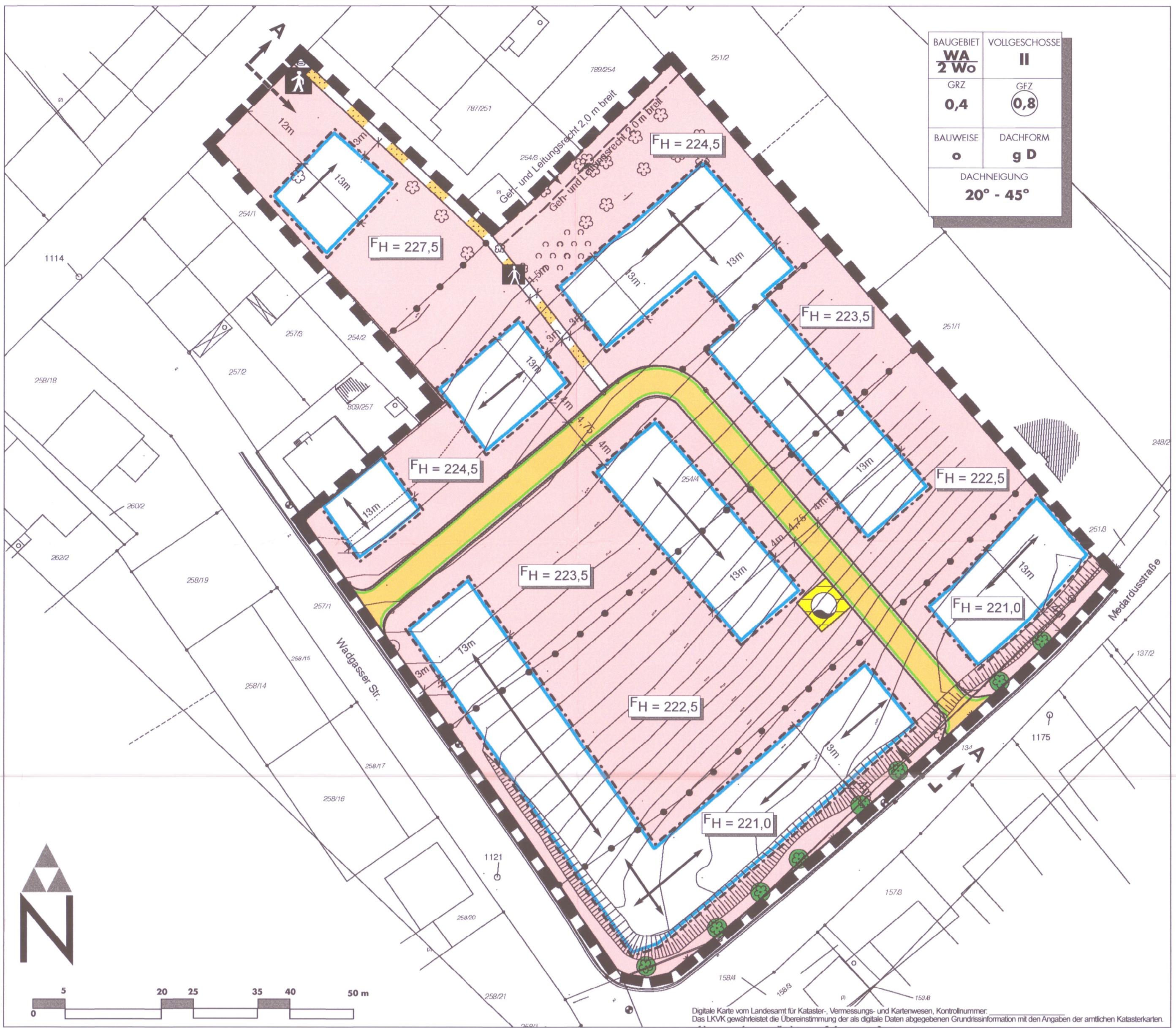




KREISSTADT SAARLOUIS - NEUFORWEILER - BEBAUUNGSPLAN "MEDARDUSSTRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)	Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Firsthöhe über normal Null Zahl der Vollgeschosse
FH 223,5 m ü NN II	Geschossflächenzahl als Höchstmaß Grundflächenzahl
GFZ 0,8 GRZ 0,4	
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)	offene Bauweise Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	zu erhaltende Einzelbäume
7. Sonstige Planzeichen	Geltungsbereich Geh- und Leitungsrecht Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hier: unterschiedliche Höhe der baulichen Anlagen Stellung der baulichen Anlagen geneigte Dächer

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB UND BAUNO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
 - Zulässige Arten von Nutzungen**
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen**
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen**
 - 1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen,
 - 2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
 - Grundflächenzahl**
 - gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: 0,4 im gesamten Planungsgebiet
 - gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan hier: 0,8 im gesamten Planungsgebiet
 - Geschossflächenzahl**
 - gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: zwei Vollgeschosse im gesamten Planungsgebiet
 - gem. § 18 BauNVO, siehe Plan hier: max. Firsthöhe
 - Zahl der Vollgeschosse**
 - Die maximale zulässige Firsthöhe wird in Metern über NN wie folgt festgesetzt und einen entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung definiert:
 - 221,0 m über NN
 - 222,5 m über NN
 - 223,5 m über NN
 - 224,5 m über NN
 - 225,5 m über NN
 - Höhe der baulichen Anlagen**
 - Als Firsthöhe wird bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschalen bei Zeitdächern, Pultdächern oder anderen weniger üblichen Dachformen der höchste Punkt der Dachfläche definiert.

- Beispiel für Ermittlung der Firsthöhe**
-
- 3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
WA 2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
BAUWEISE
DACHFORM g D
DACHNEIGUNG 20° - 45°
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
II
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDETYPEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
- VERKEHRSFÄLLENES BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- VERSORGUNGSFÄLLENES**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
- MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

- Europäisches Parlaments und des Rates über die Umweltförderung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2001 (BGBl. I S. 666)**
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BInsSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)**
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 194) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)**
 - Europäisches Denkmalschutzgesetz (SD-SchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)**
 - Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubauaufsichtsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)**
 - Saarländer Nachbarschaftsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)**
 - Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)**

- (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 06. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtet S. 730)**
- Gesetz Nr. 1502 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 19. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)**
 - Europäische Parläments und des Rates über die Umweltförderung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2001 (BGBl. I S. 666)**
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BInsSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)**
 - Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubauaufsichtsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)**
 - Saarländer Nachbarschaftsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)**
 - Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)**

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ im Stadtteil Neuweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt.
 - Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan 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 25.07.2007 im Wochenblatt Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

- Satzungsbeschluss**
- Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2007 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan „Medardusstraße“, wurde in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2007 vom Rat der Kreisstadt Saarlouis gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung ausgewählt. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung**
- Die Satzung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ wird hiermit ausgefertigt.
- KREISSTADT SAARLOUIS**
Der Oberbürgermeister
Manfred Hoyer
(Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)
- Bekanntmachung**
- Die Satzung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**
- KREISSTADT SAARLOUIS**
Der Oberbürgermeister
Manfred Hoyer
(Der Beigeordnete der Kreisstadt Saarlouis)

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO

- DÄCHER**
- im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Baugebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäude teile können auch mit flachen geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturot bis rotbraune) oder antrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldecken sind auch in den jeweils mattpolytischen Farben zulässig.

- UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**
- 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.

- ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhal tung der Oberflächenwasser ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodenfundstücken, sind zu beachten und einzuhalten.
- Drainägen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanäle eingelenkt werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. bei einem Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weile Wanne“ empfohlen.
- Für den Straßenbau darf aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Boden austausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Bäumungen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz von chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungsanlagen vor der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln etc. sowie dieständige Kontrolle von Baumassen und -fahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschichten, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder einzubauen. Während der Bauführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Bund**
- 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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltförderung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).
 - Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des