

KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL PICARD

BEBAUUNGSPLAN „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“

PLANZEICHNUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 21.03.2018 übereinstimmt.

Saarlouis, den 09. April 2018

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Bekanntmachung

Am 18.04.2018 ist der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ durch Veröffentlichung im „Saarlöuiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

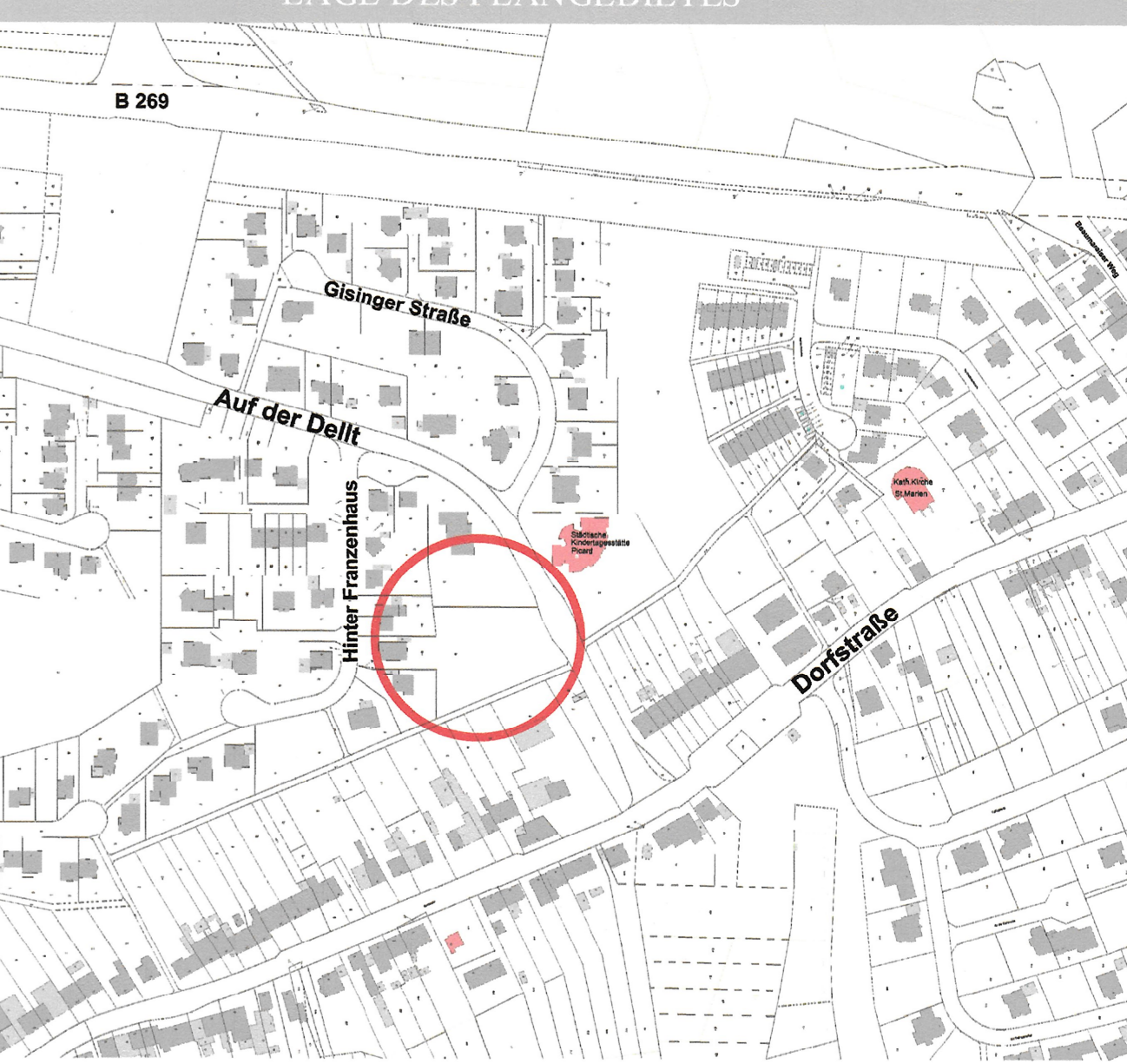
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 26. April 2018

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS
STADTTEIL PICARD
BEBAUUNGSPLAN „AUF DER DELLT, ÄNDERUNG NR. 8“

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: März 2018	VERFAHRENSSTAND: Satzung	MASSSTAB 1:500
AMTSLEITER: Jürgen Baas	SACHBEARBEITER: Ruth Bies	GEZ: Birgit Banton

AMT FÜR STADTPLANUNG
UND DENKMALPFLEGE

Hinter Franzenhäus

Auf der Dellt

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)

	Geltungsbereich		Wohnbaufläche
	Baugrenze		Verkehrsfläche besonderer Bestimmung hier: Mischverkehrsfläche
	Grenze unterschiedlicher Nutzung		Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Mülltonnensammelplatz
	vorgeschlagene Grenze		

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zwei Bereiche unterschieden:

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (siehe Plan)

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 kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plan)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

- WR: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse
- WA: GRZ 0,25, GFZ 0,5, II Vollgeschosse

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 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 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht 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 Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Für den Bereich des reinen Wohngebietes wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen

Der südliche Teil des Plangebiets wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO Zeichen 325 und 326 Zone 7) erschlossen. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für die Anlage eines Mülltonnensammelplatzes festgesetzt.

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

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

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

2.1 Gestalterische Anforderungen

• Dachform und -neigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 28° und 35° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für die Dachdeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallflächen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegellenden Dachmaterialien unzulässig. Auch Gründächer (Dachbegrünungen) sind zulässig.

• Einfriedung

Im Vorgartenbereich, also entlang der öffentlichen Erschließung, sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und geschlossene Einfriedungen bis max. 0,60 m zulässig. Gleiches gilt für Einfriedungen entlang der Haupterschließungsstraße „Auf der Dellt“.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauer oder blickdichte Elemente) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Offene Einfriedungen hingegen, wie Stabmattenzäune (ohne blickdichte Streifen), sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

2.2 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 (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

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 davidii
Hydrangea macrophylla
Kerria japonica
Philadelphus coronarius
Ribes sanguineum
Syringa x chinensis
Acer campestre
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Birken - Hochstamm
Apfel - Hochstamm
Kirschen-Hochstamm

Buchebaum
Hainbuche
Kornelkirsche
Hasei
Weißdorn
Liguster (immergrün)
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Johannisbeere
Heckenrose
Himbeere
Schwarzer Holunder
Eibe (immergrün, giftig)
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
Schmetterlingsstrauch
Baumhortensie
Ranunkelstrauch
Baumjasmin

Johannisbeere
Flieder
Feldahorn
Vogelkirsche
Vogelbeere (kleinkronig)
Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Chameu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Treux
Bsp.: Rote Sternreute, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmane, Ontario
Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knochelkirsche

2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

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

3. Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

- Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 DSchG wird hingewiesen.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18520 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- 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.
- 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 18515 vorgegangen werden.
- Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbau gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämmen zu pflanzen. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der nachstehend wiedergegebenen Pflanzliste zu entnehmen.
- 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.
- 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.
- Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- Die Entwässerungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar entfernt werden.