TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT
Stand Katastergrundlage, Einmessung: Mai 2014

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- $TH_{max.}$ 6,5 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: TRAUFHÖHE (TH) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- ED — HAUSFORM; HIER: NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- 1 Wo — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, PRIVATWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- EIN- BZW. AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- gr.fr — MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER: St = STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS; M = MÜLLSAMMELPLATZ; = SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- D — UMGRENZUNG DER UMFASSUNGSMAUER ALS GEGENSTAND DES DENKMALSCHUTZES IM SINNE VON § 2 ABS. 3 SDSCHG (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN; HIER: HOFGUT MARIENHOF UND GARTENPAVILLON (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hausform

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Quelle: Architekturbüro Baumeister, Homburg, Stand: 30.06.2015; ohne Maßstab.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. NUTZUNGSART: „WOHNEN"
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Siehe Plan.
Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes der BauNVO. Es sind alle Nutzung des § 4 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

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

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan, Traufhöhe.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich, Privatweg", gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

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

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Kellergeschosse sind nicht zulässig, davon ausgenommen ist die bauliche Anlage der Metzer Straße 47.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung ohne Einhaltung des Grenzabstandes ist zulässig (Doppelhausbebauung). In Teilbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Plan).

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

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.

Innerhalb der nicht 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.

(s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan. Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude / Doppelhaushälfte zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, PRIVATWEG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Die zur Erschließung der Baugrundstücke dienende Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau der Straße erfolgt als Privatweg gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs" als niveaugleiche Mischverkehrsfläche (Breite 5,50 m).

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSSWEG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Der Fußweg ist zur Erschließung des Gartenpavillons befahrbar.

10. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird der Ein- bzw. Ausfahrtbereich festgesetzt (jeweils als Rechtsabbieger). Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb der Grünflächen sind Anlagewege und Aufenthaltsbereiche (Terrassen, etc.) zulässig.

12. MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers der Metzer Straße 47 zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches muss die verkehrliche Erschließung / Zugänglichkeit gewährleistet sein.

13. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER: SPIELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB

Siehe Plan. Der Gemeinschaftsspielplatz ist den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

14. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB

Siehe Plan. Ein Müllsammelplatz ist ausschließlich in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

15. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ergeben sich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen:

Tabelle 8, DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

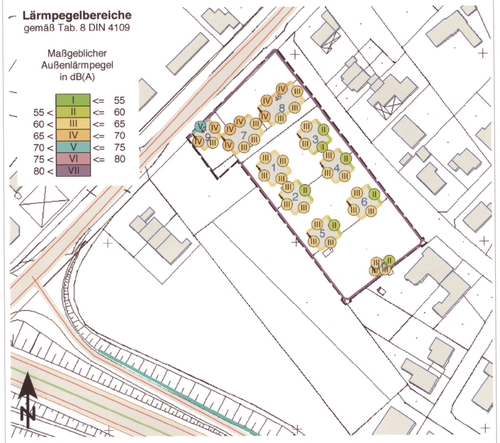


Abbildung: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Bebauung im Plangebiet (zur Bezeichnung der Gebäude s. Karte):

Gebäude	Fassade und Dachfläche bei ausgebauten Dachgeschossen in Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich
1	alle	III
2	Südwest, Südost	III
2	Nordost	II
2	Nordwest	III
3	Südwest	III
3	Südost, Nordost	II
3	Nordwest	III
4	Südwest, Südost	III
4	Nordost	II
4	Nordwest	III
5	Südwest, Südost	III
5	Nordost	II
5	Nordwest	III
6	Südwest, Südost	III
6	Nordost	II
6	Nordwest	III
7	Südwest	IV
7	Südost	III
7	Nordost	III
7	Nordwest	IV
8 Metzer Str. 45	Südwest	IV
8 Metzer Str. 45	Südost, Nordost	III
8 Metzer Str. 45	Nordwest	IV
9 Metzer Str. 47	Südwest	IV
9 Metzer Str. 47	Südost	III
9 Metzer Str. 47	Nordost	IV
9 Metzer Str. 47	Nordwest	V
10 Pavillon	Südwest, Südost	III
10 Pavillon	Nordost	II
10 Pavillon	Nordwest	III

Die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. R'w,res gemäß Tabelle 8 DIN 4109, November 1989 sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 vom November 1989 zu erhöhen oder abzumindern

Beim Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die Regelungen der Nr. 5 DIN 4109 vom November 1989 zu beachten.

In zum Schlafen genutzten Räumen und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für ausreichend Be- und Entlüftung zu sorgen.

16. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Siehe Plan. Entlang den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den dafür vorgesehenen Standorten Säulenhainbuchen (Carpinus betulus fastigiata) mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mindestens 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

An der Metzer Straße ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Winterlinde (Tilia cordata) mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mindestens 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

Pro Baumstandort ist in Anlehnung an die Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen vorzuhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind an den dafür vorgesehenen Standorten Stieleichen (Quercus robur) mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mindestens 30-35 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

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

Siehe Plan.

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

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

- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
- Das Abwasser wird in einen Schmutzwasserkanal mit Einspeisung des Niederschlagswassers über gedrosselte Zisternen eingeleitet. Die Größe der Zisternen ist jeweils nach der versiegelten Fläche des Baugrundstückes zu ermitteln. Bemessung der Zisterne: Auf dem Grundstück ist ein ortsfester Auffangbehälter (Zisterne) einzubauen, Mindestvolumen von 1 m³, der ausschließlich zur Sammlung und zum Gebrauch von Niederschlagswasser dient. Der Umfang der überbauten und versiegelten Fläche, von der das Niederschlagswasser in den Auffangbehälter abgeleitet wird, ist im Verhältnis von 20 m² je m³ Fassungsvermögen des Behälters auszuführen.
- Der Überlauf des Auffangbehälters in den Schmutzwasserkanal darf die Einleitmenge von 1 l/s nicht übersteigen.

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

- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 35° zulässig. Bei der baulichen Anlage in der Metzer Straße 47 ist eine Dachneigung von bis zu 40° zulässig. Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Einfriedungen: Als Einfriedung können Hecken oder sonstige offene Einfriedungen verwendet werden (geschlossene Mauern, etc. sind unzulässig). Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten und sind einheitlich auszubilden.
- Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften: Veränderungen an Baudenkmälern oder in ihrer Umgebung unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Einzeldenkmal: Metzer Straße 45, Hofgut Marienhof, Gartenpavillon, Umfassungsmauer / Einfriedungsmauer einschl. der Ecktürme, 17. Jh., Umbauten im 18./19. Jh.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. 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, 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.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" Ausgabe November 1989 liegt bei der Stadtverwaltung Saarlouis zur Einsicht bereit.
- 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.
- Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich laut Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 05.06.2015 die Altlastverdachtsflächen SLS_20729 „Wilde Müllkippe, Hausmüll, Erdmassen, Bauschutt, hausmüllartige Gewerbeabfälle" sowie SLS_18961 „Munitionsdeponie". Um jegliche Gefährdung der geplanten Nutzung auszuschließen, ist vor Beginn bzw. während der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht auszuräumen bzw. sind mögliche Altlasten zu beseitigen. Für die Erkundung von Kampfmitteln ist der Grundstückseigentümer durch die Beauftragung einer Fachfirma eigenverantwortlich, bzw. evtl. kann die Information beim LKVK, Saarbrücken, von der Heydt angefragt werden (Kriegsschäden Atlas). Für eine ggfs. erforderliche Entschärfung/Beseitigung der Kampfmittel ist das Landespolizeipräsidium, Direktion 1, LPP 124 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Saarbrücken zuständig.
- In dem Plangebiet befinden sich Einzeldenkmäler, für die bei Veränderungen eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 SDschG erforderlich ist. Gleiches gilt für die Umgebung der Denkmäler. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und ein Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG.

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- 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).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).
- 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.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Fertigbau Laux GmbH, hat mit Schreiben vom 10.03.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 23.04.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhof, Metzer Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.04.2015 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 23.04.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhof, Metzer Straße" 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 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 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 23.04.2015 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 30.04.2015 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 12.06.2015 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 23.03.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 23.03.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof, Metzer Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marienhof, Metzer Straße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

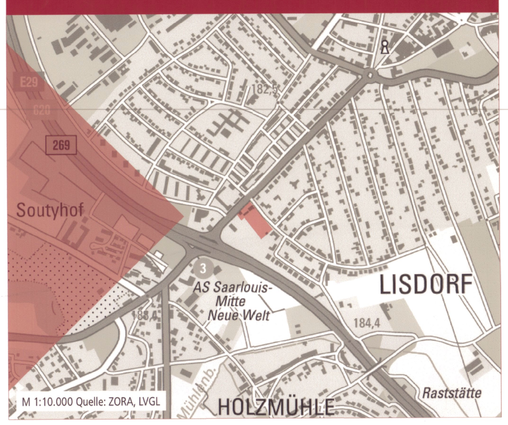
Saarlouis, den 28.03.2015
Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 05.08.2015 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 der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marienhof, Metzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarlouis, den 07.09.2015
Der Oberbürgermeister

Marienhof, Metzer Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis



Bearbeitet im Auftrag der
Fertigbau Laux GmbH
Gewerbegebiet Hausbach 1
66679 Losheim am See

Stand der Planung: 30.06.2015
SATZUNG

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

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

KERN PLAN