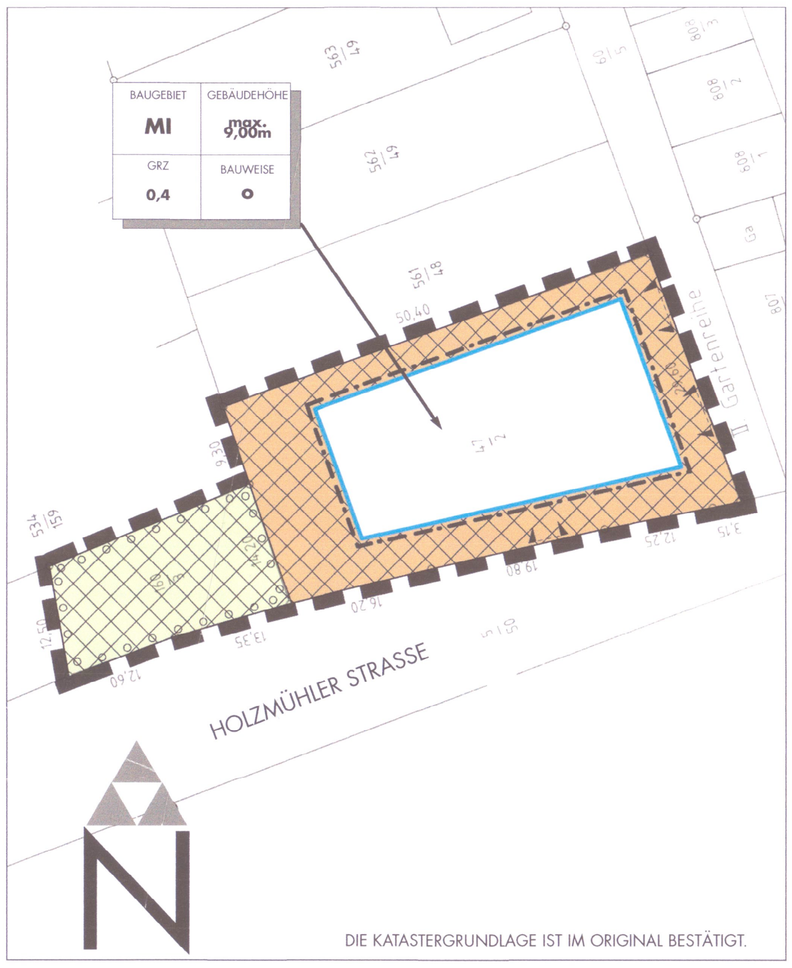
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: MAX. GEBÄUDEHÖHE (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB U. § 18 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- O — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- EINFAHRTBEREICH (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8. 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I S. 1914),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlande vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),
- das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), zul. geänd. am 11.10.2002 (BGBl. S. 4015),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494),
- das Saarländische Straßengesetz, Gesetz Nr. 808 vom 17.12.1964 in der Fassnug vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S 969), zuletzt geändert am 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506).

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet	gem. § 6 BauNVO Mischgebiet - MI siehe Plan
1.1.1 errichtet wird	aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO 1. ein Gewerbebetrieb; hier: ein Heizung-, Sanitär und Klimafachbetrieb mit Lagerräumen, Ausstellungsflächen, Büro 2. ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber, 3. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur und die Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen	siehe Plan, max. Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO siehe Plan Für das gesamte Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
2.3 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem LBO Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
gemäß § 22 BauNVO
siehe Plan - hier: offene Bauweise

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
gemäß § 23 BauNVO
Die Gebäude werden an dem hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort errichtet. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
siehe Plan,
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO
Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
siehe Plan,
An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche zum Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen gebaut.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer sind dem Mischwasserkanal in der Holzmühler Straße zuzuleiten. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF. BNATSCHG

- Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die nicht belasteten Dachflächenwässer werden im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Zur Aufnahme des unverschmutzten Niederschlagswassers wird ein abgedichteter Teich angelegt, dessen bewachsene Uferzone (belebte Bodenzone aus einer mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberbodenschicht) als flache Mulde ausgebildet wird, über die das gesammelte Niederschlagswasser versickert wird.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan

- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

  Mindestens 40 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste Nr. 1 zu bepflanzen.

  Auf der zur Holzmühler Strasse zugewandten Grundstücksseite sind standortgerechte Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 1 im Abstand von mindestens 7 m und maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

- Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist eine Feldgehölzhecke anzulegen. Die Gehölzpflanzungen haben mit Arten aus der Pflanzliste Nr. 1 im Raster 1,50 m x 1,50 m zu erfolgen.

  Entlang der Holzmühler Straße sind in die Gehölzpflanzung drei standortgerechte Laubbaumhochstämme im Abstand von mindestens 7 m und maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste Nr. 2 einzugrünen.

- Für alle Anpflanzungen sind Gehölze aus den folgenden, beispielhaften Listen zu verwenden:

  <u>Pflanzliste Nr. 1: Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u>

  Feldahorn (Acer campestre)
  Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  Hainbuche (Carpinus betulus)
  Kornelkirsche (Cornus mas)
  Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
  Hasel (Corylus avellana)
  Weißdorn (Crataegus spec.)
  Vogelkirsche (Prunus avium)
  Stieleiche (Quercus robur)
  Hundsrose (Rosa canina)
  Eberesche (Sorbus aucuparia)
  Mehlbeere (Sorbus intermedia)
  Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  lokale Obstbaumsorten

  <u>Pflanzqualität:</u>

  Hochstämme: 2xv., StU: 10 -12 cm
  verpflanzte Sträucher: 2xv., Höhe 60 -100 cm

  <u>Pflanzliste Nr. 2: Klettergehölze</u>

  Efeu (Hedera helix)
  Echte Waldrebe (Clematis vitalba)
  Fallopia aubertii (Knöterich)
  Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
  Partenocissus quinquefolia (Fünffingriger Wilder Wein)
  Partenocissus tricuspidata "Veitchii" (Dreifingriger Wilder Wein)

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM
Zulässig sind nur geneigte Dächer.

HINWEISE

BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Planungsgebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 17 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

GRUNDWASSER

Bei eventuell auftretendem Grundwasser und der Lage einer Kellersohle in diesem Bereich ist eine sogenannte „Weiße Wanne" vorzusehen.

DACHBEGRÜNUNG

Vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums, der die Verdunstung fördert und mit der eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Luftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begrünung schwach geneigter Dächer empfohlen.

BODENMATERIAL

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Sanitär und Heizung Welsch, Saarlouis-Lisdorf, hat mit Schreiben vom 01.07.2003 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sanitär und Heizung Welsch" beantragt.

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 13.11.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sanitär und Heizung Welsch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluß wurde am 14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Saarlouis, den 26.05.2004 H.-J. Fontaine
  Oberbürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.01.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 14.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 13.11.2003 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sanitär und Heizung Welsch" (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. den §§ 3a - 3f UVPG nicht erforderlich.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2004 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

  Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 17.05.2004 geprüft.

  Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mit Schreiben vom 19.05.2004 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 17.05.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sanitär und Heizung Welsch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

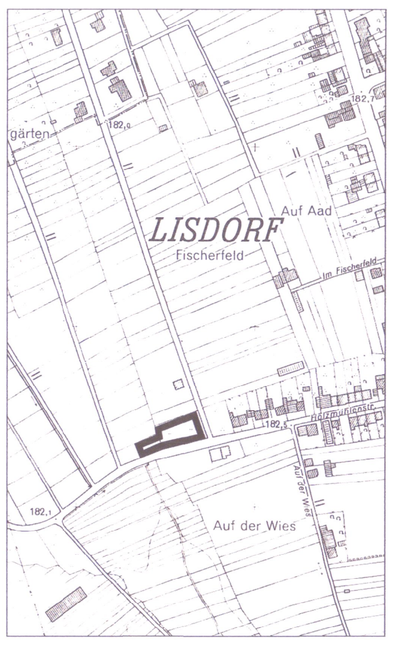
  Saarlouis, den 26.05.2004 H.-J. Fontaine
  Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 BauGB am 28.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sanitär und Heizung Welsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Saarlouis, den 28.07.2004 H.-J. Fontaine
  Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH" IM STADTTEIL LISDORF DER KREISSTADT SAARLOUIS



BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA.
SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH,
SAARLOUIS-LISDORF

AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR
DIPL. - ING. PATRIK HENSCHEL

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

STAND: 17. MAI 2004
(SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original
Verkl. DIN A 3 M ca. 1:1000

0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825/40 61 -100, FAX: 06825/40 61 - 110