Kreisstadt Saarlouis
Bebauungsplan 'Ehemaliges Orannaheim'

Legende

Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8
II	Anzahl der Vollgeschosse
FH≤12,0m	Firsthöhe max. 12,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

private Grünflächen

Spielplatz

G1 — Hausgarten

G2 — Erhalt markanter Einzelbäume

G3 — Waldartige Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

A1 — Randeingrünung

A2 — Erhalt und Entwicklung waldartiger Strukturen

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

234 — Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster

18.00 — Bemaßung

Gebäude laut Kataster

vorgeschlagene Grundstücke

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	II	FH ≤ 12,00	Firsthöhe≤ 12,00
Bauweise	o E		

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
5. 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)
6. 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 ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 06. April 2008 (BGBl. I S. 686)
7. Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) 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 immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
8. 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)
9. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
10. Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtvorschriften vom 16. Mai 2007, Amtsblatt S. 1390)
11. Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturreformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)
12. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
13. 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)
14. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
15. 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)
16. 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),
17. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990 <http://www.umwelt-online.de/recht/boden/laender/srl/z02.htm>)
18. Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969). zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).
19. Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)
20. Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes Nr. 1553 vom 08.10.2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2874)
21. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 20.03.1995 (Amtsbl. xx

Textliche Festsetzungen

Teil A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) zulässig.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Firsthöhe

Maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m
Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt (§18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 0,5 m für Balkone, Vordächer, Wintergärten, Erker und Treppenhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

7 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche erhält die Zweckbestimmung Elektrizität.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen G1, G2, G3 und Spielplatz werden als private Grünflächen festgesetzt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.1 GRÜNFLÄCHE G1 - HAUSGARTEN

Im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung wird ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.

8.2 GRÜNFLÄCHEN G 2 - ERHALT MARKANTER EINZELBÄUME

Der Kronenbereich von sechs gebietsprägenden Einzelbäumen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erhalt markanter Einzelbäume' festgesetzt. Sie sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder der Sukzession zu überlassen.

8.3 GRÜNFLÄCHE G 3 - WALDARTIGE GRÜNFLÄCHE

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche G3 im Südwesten des Plangebietes (Flur 6, Parzelle 539/39) ist in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten. Insbesondere ist der Baumbestand einschließlich des Gehölzunterwuchses zu erhalten und zu entwickeln. Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) des Baumbestandes ist nur in einem umlaufenden Randbereich von 30 m Breite und nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis gestattet. Ein randlicher Streifen von 10 m Breite ist durch natürliche Sukzession und Pflege als Waldmantel mit einer Dominanz von Sträuchern und niedrigen Bäumen zu entwickeln. Die Gehölze in diesem Bereich sollten eine Höhe von sechs bis acht Metern nicht überschreiten. Die inneren Bereiche des Waldes dürfen weder genutzt werden noch bedürfen sie im Regelfall einer Pflege. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zu den baulichen Anlagen gehören insbesondere auch Gartenhäuser, Spielgeräte, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso sind das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger Stoffe untersagt.

8.4 GRÜNFLÄCHE - SPIELPLATZ

Die als Spielplatz gekennzeichnete private Grünfläche ist mit einer Kombinationsspielanlage für Kinder der Alterstufe 4 bis 12 Jahre auszustatten. Diese soll öffentlich zugänglich sein.

Die Krone der Blutbuche mit einem Stammumfang von 410 cm darf weder bei der Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind: Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Anlage eines Sandkastens ist ebenfalls nicht zulässig. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten oder der Sukzession zu überlassen.

9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingriffe, die durch die Wohngebietsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Die Ausgleichflächen A1 und A2 sind den Eingriffen insgesamt zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zu den baulichen Anlagen gehören insbesondere auch Gartenhäuser, Spielgerate, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso sind das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger nicht natürlicher Stoffe untersagt.

9.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A1 - RANDEINGRÜNUNG

Die in der Planzeichnung als A1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche schließt im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung an die Grünfläche G1 an. Zusätzlich zur Festsetzung der Einzelbaumpflanzung nach Planzeichnung ist mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke, Abstand der Reihen 1,0 m, aus heimischen Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand in der Reihe maximal 1,0 m) zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Gehölzliste 2 zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

9.2 AUSGLEICHSFLÄCHE A2 - ERHALT UND ENTWICKLUNG WALDARTIGER STRUKTUREN

Die in der Planzeichnung als A2 gekennzeichneten Ausgleichsflächen, zwei Teilflächen entlang der Wallerfanger Straße im Nordosten des Plangebietes, sind in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten. Insbesondere ist der Baumbestand einschließlich des Gehölzunterwuchses zu erhalten und zu entwickeln. Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) des Baumbestandes ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis und auf der Grundlage der st.idtischen Baumschutzsatzung gestattet.

Zur Ergänzung und zur Schließung von Lücken im vorhandenen Baumbestand sind mindestens 10 heimische, hochstämmige Laubbäume der Gehölzliste 1 zu pflanzen. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme. Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm, zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über den belebten Oberboden ist ausdrücklich erlaubt, sofern dadurch eine Schädigung des Gehölzbestandes oder andere negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 4,0 m zum jeweiligen Nachbar mit Arten der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm bis 16 cm zu verwenden. Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung gestattet.

Die Neupflanzung von Bäumen dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Wohngebietsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen insgesamt zugeordnet.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist der Plan Nr. 1.02 'Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen', Maßstab 1:500, beigefügt, in dem die neu zu pflanzenden Hochstämme dargestellt sind.

11 BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung gestattet.

Die Erhaltung von Bäumen dient der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und ist in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Liste der zu erhaltenden Einzelbäume mit Angabe des Stammumfangs (in cm) enthalten. Sie sind außerdem im beigefügten Plan Nr. 1.02 'Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen', Maßstab 1:500, dargestellt.

12 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Wohnbauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen werden als externe Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung von 45 Hochstämmen auf den nachfolgend genannten städtischen Flächen in der Gemarkung Beaumarais zugeordnet:

Flur 1, Flurstücke 30, 99, 94, 91, 44, 61 und

Flur 4, Flurstücke 43, 42, 41, 40, 39.

Pro Baum wird eine Fläche von ca. 50 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung durch Auszäunung oder Markierung mittels Pählen herausgenommen und nur noch extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt. Als Hochstämme werden Arten nach der Gehölzliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Als Pflanzqualität sind zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm zu verwenden.

13 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile (wie z.B. Außenwände, Dachflächen. Fenster, Rollladenkästen etc.) von Aufenthaltsraumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 Kapitel 5, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 einzuhalten.

Zum Schutz vor Außenlärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 mit den notwendigen Fenstern zu der von der Wallerfanger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit einem Abstand von weniger als 65 m zur Fahrbahnachse der Wallerfanger Straße sind für zum Schlafen dienende Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur Wallerfanger Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, welche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 einhalten.

Von der Wallerfanger Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Teil B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 93 LANDESBAUORDNUNG SAARLAND

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 64 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 LBO.

2 DÄCHER

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch flacher geneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

3 WASSERDURCHLÄSSIGE BODENBELÄGE

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, deren durchschnittlicher kf-Wert mindestens 2 * 10-5 beträgt (ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138).

4 STELLPLATZBEGRÜNUNG

Stellplatzanlagen sind je acht Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum zu begrünen. Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Baumarten können der Liste der hochstämmigen Laubbäume (Gehölzliste 1) entnommen werden.

5 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht bebauten Flächen und die nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze verwendet werden.

Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Gehölze können den Gehölzlisten entnommen werden.

6 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Pro Grundstück ist eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

TEIL C HINWWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten
- Dränwasser dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehenden Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne" empfohlen.
- Für den Straßenbaubau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 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 Baufahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu verlagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Kriterien des barrierefreien Bauens lt. saarländischen Landesbaugesetz und der DIN 18024-1, 18024-2, 18025-1 und 18025-2 werden empfohlen.
- In Teilen des Plangebietes (vor allem Parkfläche) ist mit Stollen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.
- Die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sind zu beachten.
- Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeversorgungsleitungen der Evonik New Energies GmbH. Das Merkblatt zum Schutz unterirdisch verlegter Fernheizleitungen ist zu beachten. Bauarbeiten sind der Evonik New Energies GmbH, Zentrale Planauskunftsstelle, spätestens acht Arbeitstage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.

TEIL D GEHÖLZLISTEN

Gehölzliste 1: Einheimische, orts- und landschaftstypische hochstämmige Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colluma
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Platane	Platanus x acerifolia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Gehölzliste 2: Einheimische, orts- und landschaftstypische Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die genannten Gehölzarten stellen eine fachliche Empfehlung dar. Neben den genannten Arten sind für gärtnerisch gestaltete Grünflächen eine Vielzahl von Gehölzen, auch nicht heimische Ziergehölze, geeignet. Aus ökologischen Gründen sollte jedoch vorzugsweise auf einheimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden, da die heimische Fauna auf diese Arten als Nahrungsquelle oder Lebensraum angewiesen ist.

Satzung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Orannaheim" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim" ist am 05.03.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis" Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.02.2008 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis" Nr. 10 vom 05.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.03.2008 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Stadtrat