

# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet "Saarbrücker Straße" (SO1 und SO2)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

z.B. 4.500qm Grundfläche (GR)

z.B. 9 m Höhe baulicher Anlagen,  
max. Firsthöhe (FH)/ Gebäudeoberkante (GOK)

## 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 Baugebiet

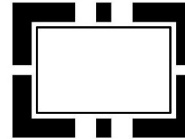
2 Grundfläche

3 Bauweise

4 max. FH/ GOK

5 nicht belegt

## 4. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen

Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet "Saarbrücker Straße" festgesetzt, das sich in das SO1 und SO2 unterteilt. Im SO1 sind zulässig:

1. Einzelhandelsnutzungen mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1.970 qm, davon
  - max. 1.000 qm für Lebensmittel,
  - max. 970 qm für Schuhe,
2. Dienstleistungen und Gewerbebetriebe,
3. Büro- und Geschäftsgebäude.

Im SO2 sind zulässig:

1. Dienstleistungen und Gewerbebetriebe,
2. Büro- und Geschäftsgebäude.

Zufahrten und die innere Erschließung sind allgemein zulässig.

Ferner wird festgesetzt, dass Spielhallen, spielhallenartige Betriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund für den gesamten Bebauungsplan ausgeschlossen werden (gilt für SO1 und für SO2).

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundfläche gem. § 16 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für das SO1 eine Größe der zulässigen Grundfläche (GR) von 4.500 qm für die Gebäude und für das SO2 eine Größe der zulässigen Grundfläche von 1.300 qm festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe, bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante für das SO1 von 9 m und für das SO2 von 10 m. Bezugspunkt ist das Niveau des fertigen Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.

### 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### 5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Bereits vorhandene Hochstämme können in Anrechnung gebracht werden.

**Pflanzliste** (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

### 6.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

## II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Werbeanlagen: Im Plangebiet ist an der Einfahrt der Saarbrücker Straße im Einfahrtsbereich ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 16 m zulässig.

Außerdem sind Werbeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

## III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

## IV. HINWEISE

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass bei Werbeanlagen keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen darf. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. Die späteren Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der Bahn zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Telekom einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird darum gebeten, sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

Die energis weist darauf hin, dass sie das örtliche Straßenbeleuchtungsnetz betreibt und die energis Netzgesellschaft das 10-kV-Mittelspannungsnert sowie das 0,4-kV-Niederspannungsnetz betreibt. Geplante Baumaßnahmen in der Nähe von Einrichtungen sind vor Baubeginn mit der Abteilung RVV, Tel. 0681-40303003 abzustimmen.

Der EVS macht auf die Abfallwirtschaftssatzung (hier die §§ 7,8,13,15 und 16, Amtsbl. des Saarlandes vom 21.10.10, S. 815 ff) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften aufmerksam.

Die Vodafone KAbel Deutschland GmbH weist auf Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens hin. Bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) merkt an, dass wenn sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, die Verpflichtung besteht, das LUA zu informieren.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst merkt an, dass keine Hinweise auf Kampfmittel vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das Landesdenkmalamt macht auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodenfinden gem. § 12 SDschG aufmerksam.

Die Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach, Saarbrücker Straße 195, werden wegen der Lagerung von Propan und Erdgas als Störfallbetrieb gem. Seveso II Richtlinie eingestuft. Um das Risiko für die Bevölkerung bei einem Störfall zu minimieren, muss bei der Ansiedlung von Wohnnutzungen und öffentlichen Gebäuden grundsätzlich ein Achtungsabstand von 200 m zum Störfallbetrieb eingehalten werden. Unter entsprechenden Voraussetzungen kann der Abstand geringer gewählt werden. Die Prüfung hierzu obliegt den nachfolgenden Planungsebenen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung v. 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** in der Fassung v. 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zul. geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung v. 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zul. geändert durch das Gesetz v. 14. Mai 2014 (Amtsblatt S.172)

# VERFAHRENSVERMERKE

<p>Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V. Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V. Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>
<p>Der Rat der Gemeinde Bous hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf angenommen und zur erneuten Auslegung bestimmt.</p> <p>i.V. Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat im Zeitraum vom .....bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>i.V. Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>
<p>Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>	<p>Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.</p> <p>i.V. Der Bürgermeister</p> <p>Bous, den .....</p>

## GEMEINDE BOUS

### "Sondergebiet Saarbrücker Straße 179" BEBAUUNGSPLAN

Planungsstand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

## M 1:1.000