



### Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 9 1-11 BauNVO)

- WA (siehe Einzelbeschreibung)
- 0,4 (siehe Einzelbeschreibung)
- 0,6 (siehe Einzelbeschreibung)
- a (siehe Einzelbeschreibung)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 16 BauNVO)

- 0,4 (Grundflächenzahl)
- 0,9 (Geschossflächenzahl, als Höchstmaß)
- III (Zahl der Vollgeschosse)
- FH (maximal zulässige Firsthöhe)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o (Offene Bauweise)
- a (Abweichende Bauweise)
- Baulinie (Baulinie)
- Baugrenze (Baugrenze)
- Abgrenzung von Teillabschnitten (Abgrenzung von Teillabschnitten)

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen (Strassenverkehrsflächen)
- Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (Verkehrsflächen)

**P** (P) (Öffentliche Parkfläche)

**Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, u.a. (Flächen für Versorgungsanlagen, u.a.)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Öffentliche Grünfläche)
- Spieplatz (Spieplatz)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (Flächen mit Bindungen für Pflanzungen)
- Bäume zum Anpflanzen (Bäume zum Anpflanzen)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

**Sonstige Planzeichen**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
- Grenze des östlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD (Flachdach)
- P (Pergola)
- Nutzungsschablone (Nutzungsschablone)
- Art der Nutzung (Art der Nutzung)
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Zulässige Zahl der Vollgeschosse)
- GRZ (GRZ)
- GFZ (GFZ)
- Bauweise (Bauweise)
- maximal Firsthöhe (maximal Firsthöhe)
- dachform (dachform)

### Hinweise

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
- Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dazu gehören z.B. das Entnahmen von Entwässerungsanlagen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Stahlstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Entnahmen von Entwässerungsanlagen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Stahlstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen erfasste Oberboden ist abzuschichten, fachgerecht zu lagern 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 Kampfmittelfräudienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelfräudienstes 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.
- Das Gelände des Bebauungsplans ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kommen: SLS-4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderliche weiteren Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz abzustimmen.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“ im Stadtteil Saarlouis beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

**Ausfertigung**  
Die Satzung des Bebauungsplans „DonnerPark“ wird hiermit ausgefertigt.

**Bekanntmachung**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2009 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

**Ort und Dauer der Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begehung der öffentlichen Auslegung vom 26.01.2009 bis einschließlich zum 27.02.2009 während der Dienststunden von jedem Dienst an der eingesetzten werden. In der Auskunft an die Öffentlichkeit ist, werden am Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden am Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

**Der Oberbürgermeister**

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Befolgerung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Verfahren abgeschlossen haben, mitgeteilt. Der Bebauungsplan „DonnerPark“ wurde in der öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ vom Rat der Kreisstadt Saarlouis als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**Saarländer, den \_\_\_\_\_**

**Der Oberbürgermeister**

### Teil B: Textteil

**Festsetzungen**  
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Parzelle 1319, Flur 3, Gemarkung Saarlouis.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Innenhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bezeichnete Nutzung (Schrank- und Spielwagenstellungen) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Aus- und Sonstige Nutzungsbereiche Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO) der Geschossfläche (§ 16, 17, 20 BauNVO) der Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrubenprofil lediglich unterbaut wird, nicht miteinzurechnen.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsabschlägen zu entnehmen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern festgesetzt (siehe die Eintragungen in den Nutzungsabschlägen). Bei der Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberfläche der Beläge an der Straßenachse der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, senkrecht gemessen zur Straßenachse.

In der Straße zur Neue-Brauerei-Straße festgesetzten und in der Planzeichnung als „Breite für Pergola“ bezeichneten überbaubaren Fläche darf die Pergola eine Höhe von 4,5 m nicht übersteigen. Mülboxen und Fahrradstellboxen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugs Höhe für die Ermittlung der Höhe der Pergola bzw. von Mülboxen und Fahrradstellboxen ist die Oberfläche des Fahrbahnbetrages der Neue-Brauerei-Straße, gemessen senkrecht zur Straßenachse.

**1.2 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innenhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bezeichnete Nutzung (Schrank- und Spielwagenstellungen) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Aus- und Sonstige Nutzungsbereiche Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO) der Geschossfläche (§ 16, 17, 20 BauNVO) der Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrubenprofil lediglich unterbaut wird, nicht miteinzurechnen.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsabschlägen zu entnehmen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern festgesetzt (siehe die Eintragungen in den Nutzungsabschlägen). Bei der Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberfläche der Beläge an der Straßenachse der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, senkrecht gemessen zur Straßenachse.

In der Straße zur Neue-Brauerei-Straße festgesetzten und in der Planzeichnung als „Breite für Pergola“ bezeichneten überbaubaren Fläche darf die Pergola eine Höhe von 4,5 m nicht übersteigen. Mülboxen und Fahrradstellboxen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugs Höhe für die Ermittlung der Höhe der Pergola bzw. von Mülboxen und Fahrradstellboxen ist die Oberfläche des Fahrbahnbetrages der Neue-Brauerei-Straße, gemessen senkrecht zur Straßenachse.

**1.5 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in Teilen der Parzelle 1319, Flur 3, Gemarkung Saarlouis eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Eintragungen in den Nutzungsabschlägen in der Planzeichnung). In diesen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist es zulässig, innerhalb der als Durchfahrt vorgesehenen Fläche, an die rückwärtige und eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen.

**1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Bautümern** (§ 22 Abs. 2 BauNVO): Ein Zurücksetzen von Gebäuden in einem geringfügigen Ausmaß (bis max. 0,3 m) kann gestattet werden. Sodann auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumaßnahmen keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, ist auf den Baumaßen eine geschossige Mauerwerkswand in einer Höhe von 3,0 m, bzw. 2,0 m (siehe Planzeichnung) zu errichten.
- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ein Zurücksetzen von untergeordneten Gebäuden (Gebäude mit untergeordneter Nutzung wie z.B. Aus- und Sonstige Nutzungsbereiche Ausmaß 0 bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

**1.7 Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen, zulässig. Stellplätze sind auch in den Bereich zwischen überbaubaren Flächen und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abläufen von Stellplätzen, Garagen, Carports bzw. Carportbauten ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagenteil bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

**1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

**1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Die interne Verkehrsreichweite des geplanten Wohngebäudes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baulinien im Sinne des Bundesimmobilienstrukturgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Eingriffen oder zur Vermeidung oder Meldung von Veränderungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorfahrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) festgesetzt.

**1.11 Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Energieversorgung durch Erdwärme, Wärmeppumpen etc.) festgesetzt.

**1.12 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Die in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche wird als Uferfläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Grünfläche dient auch als Zufahrt für die Stadwerke Saarlouis zu der am nordöstlichen Ende der Grünfläche festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen.

**1.13 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzten Flächen sind Hecken und Pflanzanlagen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen auszuweihen, die eine Wuchs Höhe von mindestens 2,00 m erreichen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Stämmen sind Laubhölzer mit einem Stammdurchmesser von mindestens 2 bis 24 cm aufzutragen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Stämmen sind Laubhölzer mit einem Stammdurchmesser von mindestens 2 bis 24 cm aufzutragen. Die angepflanzten Hecken und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, austiefende Pflanzungen sind umgedreht durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen gelten die gleichen Mindestgrößen wie oben angegeben.

**1.14 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu belasten.

**1.15 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadwerke Saarlouis zu belasten.

**1.16 Flächen für besondere Anlagen und Vorfahrungen zum Schutz vor schädlichen Substanzen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesstrahlenschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Eingriffen oder zur Vermeidung oder Meldung von Veränderungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorfahrungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Festsetzung der Schadstoffabschirmmauern der Außenmauern der einzelnen Gebäude die Festlegungen im Gutachten der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, AZ: 6030 08 0308 vom 18.11.2008, mit Nachtrag vom 03.04.2009 zu beachten.

**2.1 Gestalterische Anforderungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In den Teilen des in der Planzeichnung festgesetzten Außenbereichs der Außenmauern, in denen eine Grünfläche oder eine III-IV-geschossige Bauweise zulässig ist, sind die Gebäude mit Flachdächern zu vereinen. Die Fassaden der Gebäude sind als Puzzlesetzen in rauem Putz auszuführen.

**2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vorzugsweise der begehrten Pflanzliste).

**2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verfeinern von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Zur Rückführung der Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

**Pflanzliste**

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Carpinus betulus	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Ungarische Linde	Cornus sanguinea
Wasseralm	Corolla avellana
Wasserdorn	Crataegus monogyna
Liguster (Innernring)	Ligustrum vulgare
Rote Heckenrose	Rosa rugosa
Schleife	Rosa spinosissima
Johannisbeere	Ribes rubrum
Hedgerose	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Elbe (Immergrün, giftig)	Rubus ulmifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schneeball	Viburnum plicatum
Rauhreuterstrauch	Hydrangea macrophylla
Baumkirsche	Kerria japonica
Baumjasmin	Phlomis coronaria
Johanniskraut	Primula elatior
Flieder	Syringa x chinensis
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)	Prunus caprea
Rosakastanie (nur bei großen Grundstücken)	Aesculus hippocastanum
Vogelbeere (Lindernkorn)	Castanea sativa
Platane	Platanus
Birnen - Hochstamm	Birnbaum
Birnen - Stielholz	Birnbaum
Bsp.: Alexander Lucas, Kornelkirsche, Conference, Clappa Liebling, Frühe von Trevoix	Birnbaum
Apfel - Hochstamm	Apfel
Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Betschopf, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario	Apfel
Kirschen-Hochstamm	Kirsche
Bsp.: Hellebore Riesenkerne, Schneebälle Späte Kornelkirsche	Kirsche

**Dem**