# Kreisstadt Saarlouis
# Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände“

# Satzung

## Nutzungsschablone (Erläuterung)

| Art der baulichen Nutzung | MI | |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl | 0,6 | GH ≤ 14,00 |

Gebäudehöhe als Höchstmaß

## Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO Parkhaus – Sondergebiet, Parkhaus (§ 10 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl 0,6
- IV – Anzahl der Vollgeschosse
- GHs14,00m – Gebäudehöhe max. 14,00 m

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

- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Straßenverkehrsflächen
- öP – Öffentliche Stellplatzfläche
- pP – Private Stellplatzfläche
- öM – Öffentliche multifunktionale Platzfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

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

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Hecken
- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- SLS 4534 Jyldis Zigarettenfabrik – Bezeichnung gemäß Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes ( ALKA )
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 7,658 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 18.00 – Bemaßung
- Gebäude, Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Abgerissene Gebäude
- Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalgeschützte Mauer (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Vermessung laut Amt für Tiefbau und Vermessung Stadt Saarlouis v. September 2015

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Astra-/Jyldis Gelände" gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Astra-/Jyldis Gelände" wurde am 06.08.2014 im Wochenspiegel Saarlouis gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), öffentlich bekannt gemacht.
Hier wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
Im Zuge der Planung hat sich ergeben, dass dieses Verfahren aufgrund der Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches sowie einer erhöhten voraussichtlichen Versiegelung von über 20.000 m² nun nicht mehr zweckmäßig ist. Daher ist die Verfahrenswahl geändert und nunmehr das normale Bebauungsplanverfahren gewählt worden.
Der Beschluss zur Verfahrensänderung zum Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches und der erforderlichen Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde in der Sitzung vom 18.02.2016 durch den Stadtrat Saarlouis gefasst.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung am 18.02.2016 beschlossen wurde. Diese Beschlüsse wurden am 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2016 bis zum 22.04.2016 durchgeführt worden.

**3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**
Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.03.2016 frühzeitig benachrichtigt und hatten bis zum 22.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme.
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2016 die abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

**4. Öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2016 den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung am 28.12.2016 im Saarlouiser Wochenspiegel bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans „Astra-/Jyldis-Gelände" der Kreisstadt Saarlouis wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

**5. Beteiligung der Behörden**
Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 beteiligt und hatten bis zum 10.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme.

**6. Satzungsbeschluss**
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 23.05.2017 geprüft.
Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände" in Saarlouis (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 23.05.2017 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. [signature]

**7. Ausfertigung**
Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom __.__.____ übereinstimmt.

Saarlouis, den 26.10.2017 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. [signature]

**8. Bekanntmachung**
Am 26.10.2017 ist der Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände" in Saarlouis durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis" ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände" in Saarlouis im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände" in Saarlouis gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 15.11.2017 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V. [signature]

## Rechtsgrundlagen

**Bund**

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30. Dezember 2008, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I Nr. 35 vom 07. September 2015, S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01. Oktober 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23. September 2015,S.1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20. Juni 2013, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29. Juli 2011, S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06. August 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zur Einführung von Ausschreibungen für Strom aus erneuerbaren Energien und zu weiteren Änderungen des Rechts der erneuerbaren Energien vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I Nr. 49 vom 18. Oktober 2016, S.2258)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. Nr. 25 vom 27. Mai 2013, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 30. November 2016 (BGBl. I Nr. 57 vom 06. Dezember 2016, S. 2749)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. Nr. 7 vom 26. Februar 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 30. November 2016 (BGBl. I Nr. 57 vom 06. Dezember 2016, S. 2749)

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung vom 05. März 2003 (BGBl. I Nr. 10 vom 19. März 2003, S. 310, S. 919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Straßenverkehrsgesetzes und anderer Gesetze vom 30. November 2016 (BGBl. I Nr. 57 vom 06. Dezember 2016, S. 2722)

**Land**

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) – Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (ABl. Nr. 36 vom 23. Dezember 2010, S. 2599) zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 11 des Gesetztes vom 13. Oktober 2015 (ABl. I Nr. 33 vom 19. November 2015, S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) – Gesetz Nr. 788 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (ABl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1895 zur Schaffung von Transparenz in öffentlichen Unternehmen im Saarland vom 15. Juni 2016 (ABL. Nr.35 vom 15. September 2016, S. 840)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 05. April 2006 (ABl. Nr. L 22 vom 01. Juni 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (ABl. Nr. 33 vom 19. November 2015, S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) – Gesetz Nr. 714 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (ABl. Nr. 43 vom 24. September 2004, S. 1994), zuletzt mehrfach geändert durch das Siebte Gesetz zur Änderung des saarländischen Wassergesetz vom 03. Dezember 2013 (ABl. I Nr. 1 vom 16. Januar 2014, S. 2)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (ABl. Nr. 33 vom 22. Juli 2004, S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (ABl. Nr. 33 vom 19. November 2015, S. 790)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004 (ABl. Nr. 18 vom 16. April 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1898 zur Neuregelung des saarländischen Bauberufsrechts vom 13. Juli 2016 (ABl. I Nr. 34 vom 08. September 2016, S. 714)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz - Gesetz Nr. 955 vom 28. Februar 1973 (ABl.1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1854 zur Änderung der Landesbauordnung, des Saarländischen Architekten- und Ingenieurkammergesetzes, des Saarländischen Nachbarrechtsgesetz und anderer Rechtsvorschriften vom 15. Juli 2015 (ABl. I Nr. 23 vom 03. September 2015, S. 632)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1496 vom 20. März 2002 (ABl. Nr. 27 vom 31. Mai 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Absatz 3 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (ABl. Nr. L 51 vom 13. Dezember 2007, S. 2393)

Saarländisches Straßengesetz – Gesetz Nr. 808 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (ABl. 1977, S. 989), zuletzt geändert durch Artikel 6 Absatz 8 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (ABl. Nr. L 51 vom 13. Dezember 2007, S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) – Gesetz Nr. 1507 vom 30. Oktober 2002 (ABl. Nr. 56 vom 12. Dezember 2002, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 1 des Gesetze vom 13. Oktober 2015 (ABl. I Nr. 33 vom 19. November 2015, S. 790)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) – Gesetz Nr. 1056 vom 15. Dezember 1976 (ABl. 1976, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 i.V.m. Artikel 3 des Gesetzes Nr.1830 zur Änderung verwaltungsverfahrensrechtlicher Vorschriften vom 25. Juni 2014 (ABl. Nr. 19 vom 31. Juli 2014, S. 306)

**Sonstige**

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1985, in Kraft getreten am 01.01.2001.

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

## Projekt

Kreisstadt Saarlouis
Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände“

Satzung


ISU Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
E-Mail info-bit@is-u.de
Internet www.i-s-u.de


| | |
|---|---|
| Kreisstadt Saarlouis | Auftraggeber |
| B-2014-71-12 | Projektnummer |
| Klaus Zimmermann / Jens Aurich / Heidi Molitor | Bearbeitung |
| 13.04.2017 | Stand |
| 1:1000 | Maßstab |
| 0,594 m x 1,030 m | Plangröße |

Übersichtsplan (ohne Maßstab)