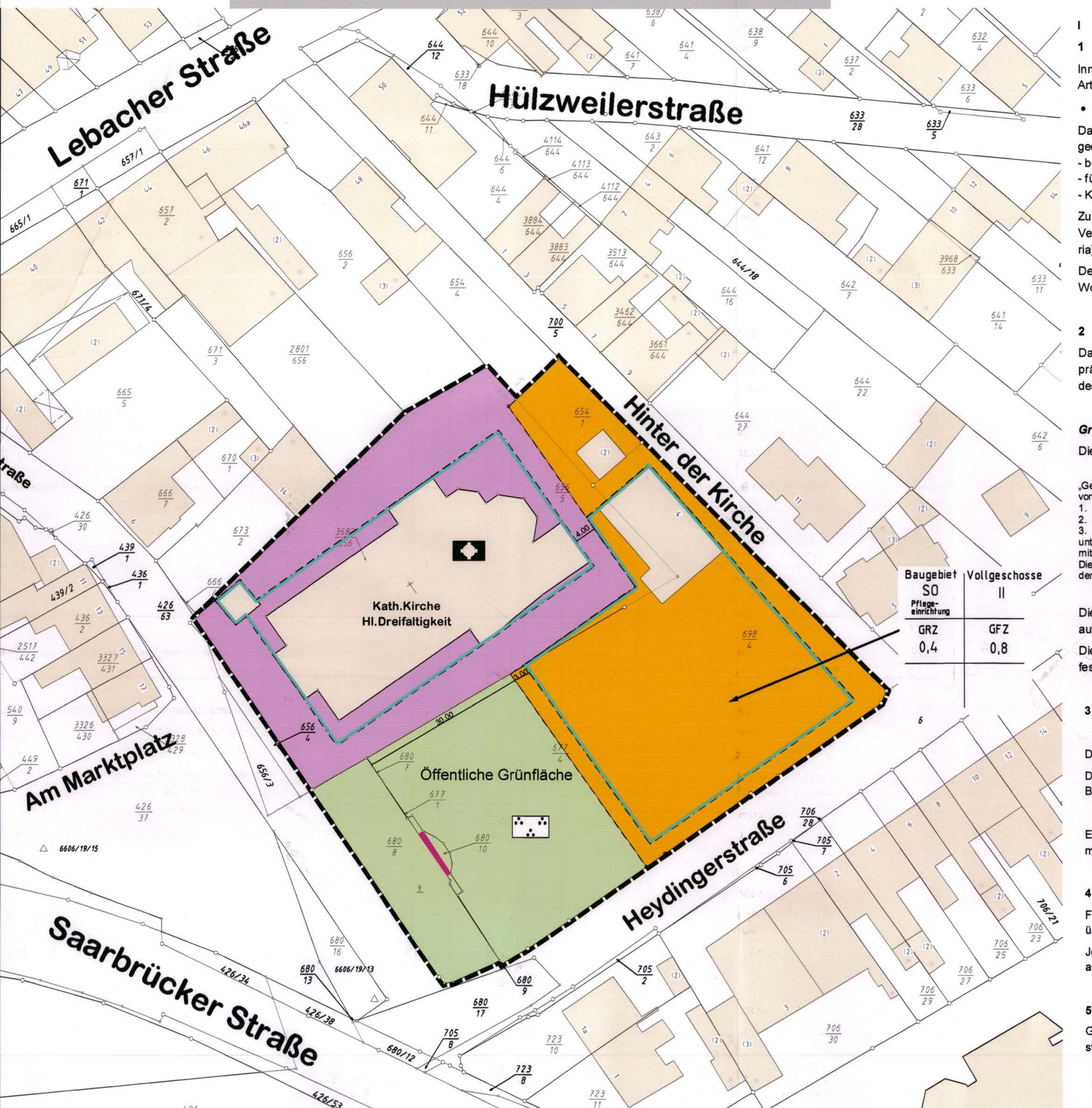


## Teil A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGESETZ IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

Legende	
Geltungsbereich	Sondergebiet
vorgeschlagene Grundstücksgrenze	Öffentliche Grünfläche
Baugrenze	Parkanlage
Gebäude	Gemeinbedarfssfläche
Kulturdenkmal	

## Teil B: TEXTTEIL

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

## 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

## • Sondergebiet Pflegeeinrichtung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für eine Pflegeeinrichtung für

- behinderte und nicht behinderte Menschen,
- für seniorengerechtes / betreutes Wohnen,
- Kurz- und Langzeitpflege.

Zulässig sind neben den Räumen zur Unterbringung von Bewohnern, Räume zur Versorgung, für Verwaltung und für Veranstaltungen (Gemeinschaftsräume, Cafeteria).

Dem Sondergebiet Pflegeeinrichtung sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngeländes zugeordnet.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

## Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebiets wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenlängen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich untertragen wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Sondergebiets wird bei II Vollgeschossen auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

## 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

## • offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Überbaubare Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

## • Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vorraten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

## 4 Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste ist zu beachten.

## 5 Flächen für Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

## 6 Grünflächen

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung

## festgesetzt.

## Parkanlage

festgesetzt.

## II Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

## 1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen überwiegend heimische Gehölze (mindestens 80%) zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten):

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (Immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Elbe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schmetterlingsstrauch
Buddleja davidii	Baumhortensie
Hydrangea macrophylla	Rosenkugelstrauch
Kerria japonica	Baumjasmin
Philadelphus coronarius	Johannisbeere
Ribes sanguineum	Flieder
Syringa x chinensis	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Ascorus hippocastanum	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen-Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Chameau, Conference, Clappa Liebling, Frühe von Trevoix
Apfel-Hochstamm	Bsp.: Rote Sternenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Rieserkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

## III Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungsscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.

2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entnahmeveranstaltungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie dieständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschaben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Münitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungs trägern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

7. Hinsichtlich des Lärmschutzes ist spätestens mit der Vorlage der detaillierten Bauantragsunterlagen die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarbebauung durch eine nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz bekanntgegebene Messstelle nachzuweisen.

8. Beim Fund von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen.

## 3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2015 beteiligt und hatten bis zum 12.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme.

## 4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 28.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

## IV RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsblatt S. 1554)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3)
- Saarländer Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2010 (Amtsblatt S. 2588)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saar UVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3)
- Kommunalebstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsblatt S. 1215)
- Saarländer Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert am 17.06.2009 (Amtsblatt S. 1374)
- Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsblatt S. 2599)
- Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393)

## VERFAHRENVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 21.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Fraulautern“ im Stadtteil Fraulautern gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Fraulautern“ im Stadtteil Fraulautern ist am 26.06.2013 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

## 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Fraulautern“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 26.06.2013 genehmigt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In