

Lebauungssplan (Geltungsbereich)
 für das Baugebiet: genannt "Schäfflchen" in Saarlouis-Loden,
 zwischen Katharinastraße (Straße 4 "Friedhof") und Schauberg-
 straße bzw. östlicher Gewannegrenze der Gewanne "ober Höllen"
 und "oben an Höllen" und einer Linie 55 m parallel und
 südlich der Hochstraße

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 32 Bundesbaugesetz
 (BauGB) vom 29. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) gemäß § 2 Abs. 1 dieses
 Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 4. 12. 1963 beschlos-
 sen.
 Die Ausarbeitung erfolgte durch das Stadtbaumt.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (5) des Bundes-
 baugesetzes

1. Geltungsbereich	siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	Reines Wohngebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	gemäß § 3 (2) BauVO sind Wohn- gebäude zugelassen
2.1.2 ausnahmeweise zuläs- sige Anlagen	gen. § 3 (3) BauVO können Bauen und nicht störende kleinere Hand- werksbetriebe, die zur Deckung des tgl. Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, an den mit "L" bezeichneten Stellen aus- nahmeweise zugelassen werden
3. Maß der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan (bis zwei)
3.2 Grundflächenzahl	bei 1 Vollgeschoss 0,4 bei 2 Vollgeschossen 0,4
3.3 Geschosflächenzahl	bei Atrium-Haus 0,5 bei 1 Vollgeschoss 0,4 bei 2 Vollgeschossen 0,7 bei Atrium-Haus 0,5
3.4 Baumassenzahl	entfällt
3.5 Grundflächen der bau- lichen Anlagen	entfällt
4. Bauweise	offen
5. Überbaubare und nicht überbau- bare Grundstücksflächen	siehe Plan
6. Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7. Mindestgröße der Baugrundstücke	siehe Plan und geplante Grundstücksgrenzen
8. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von OK Straßenkrone Mitt Haus bis OK Erdgeschoßfußboden)	0,30 - 0,50 bei Atriums-Haus bis höchstens 0,30
9. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan; innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
10. Flächen für nicht überdachte Stell- plätze, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan; innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
11. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	gesamter Geltungsbereich
13. Baugrundstücke für besondere bau- liche Anlagen, die privatwirtschaft- lichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebaul. Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist	entfällt
14. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
15. Verkehrsflächen	siehe Plan
16. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrs- flächen, sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan; und nach späterem besonderem Straßenprojekt
17. Versorgungsflächen	entfällt
18. Führung oberirdischer Versorgungs- anlagen und -leitungen	entfällt
19. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20. Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauer- kleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21. Flächen für Aufschüttung, Abgra- bungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Roh- stoffen	entfällt
22. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft	entfällt
23. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrech- ten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	alle Wohnwege, sowie die Hofflächen der Gemeinschaftsgaragen
24. Flächen für Gemeinschaftsstell- plätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebs- stätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereiches aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26. Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheb- lich beeinträchtigen, von der Bebau- ung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	siehe Plan
28. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträu- ichern und Gewässern	entfällt

- Kennzeichnung von Flächen nach § 9 (3) BBauG
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Verkehrsrungen erforderlich sind entfällt
 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind entfällt
 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht im gesamten Geltungsbereich
 - Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind entfällt+

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BBauG

1.
2.

Aufnahme von Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbau gesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S 293)

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Satzung) vom (ABl. S.) werden in diesen Bebauungsplan aufgenommen (siehe Anlage)

Planzeichen-Erläuterung

— — — Geltungsbereich	F Flachdach
	geplante Gebäude
	bestehende Gebäude
	geplante Garagen
— — — bestehende Grundstücksgrenzen	Entwässerungsrichtung
— — — geplante Grundstücksgrenzen	Grünflächen
— — — Verkehrsflächen	Öffentl. Parkflächen
— — — öffentl. Fußwege	ST Stellplätze
— — — Straßenbegrenzungslinie	GGa Gemeinschaftsgaragen
① Zahl der Vollgeschosse zwingend	20750 Straßenhöhe u. MW.
② Einzel- und Doppelhäuser	④ Trafo-Station
③ Hausgruppen/Atriumhäuser	L Linden
	— — — Umschließungsmauer

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) BBauG ausgelegen vom 14. August 1967 bis 14. September 1967

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG als Satzung vom Stadtrat beschlossen am 20. Dezember 1967.

Saarbrücken, den 4. Januar 1968.
Der Bürgermeister

(Dr. Henrich)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Saarbrücken, den 22. Februar 1968.
Der Minister des Innern
Oberste Landesbaubehörde
Im Auftrage: IV A-7-3031/68

gez. Würker
Diplom-Ingenieur

Die öffentliche Auslegung gemäß § 12 BBauG wurde am 28. März 1968...
ortsüblich bekanntgemacht.

Saarbrücken, den 1. April 1968...
Der Bürgermeister

(Dr. Henrich)

Beb.-Plan Oberhöllen
in Saarlouis - Roden

1000

3. 1. 1968

27.7.67

22.3.68
3. Januar 1968

Örtliche Bauvorschriften (Satzung)
der Stadt Saarlouis für das Gebiet des Bebau-
planes "Oberhöllen"

Aufgrund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 12. Mai 1965 (Amtsbl. S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. S. 123) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern für das unten näher gekennzeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Den Bestimmungen dieser Satzung unterliegen alle Baugrundstücke des Planungsbereiches zwischen Mathiasstraße und Schaumbergstraße bzw. der Ostgrenze der Gewanne "ober Höllen" und "oben an Höllen" und einer Linie 45 m südlich und parallel der Hochstraße.

Straßenskizze siehe Anlage.

§ 2

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Das Grundrißverhältnis aller freistehenden Einzelgebäude mit Satteldach von Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,20 betragen.
- (2) Doppel- und Reihenhäuser sind in Gebäudehöhe und -tiefe, Dacheindeckung, Gesimsausbildung, Außenputz und Farbe einheitlich zu gestalten.
Die Dacheindeckung der Einzel- und Doppelhäuser in den Straßen A und B muß einheitlich braune (engobierte) Farbe aufweisen.
Dachaufbauten können nur bei Gebäuden mit Satteldächern ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in die Dachfläche einwandfrei einfügen.
- (3) Im Rahmen des Bebauungsplanes werden als Dachform innerhalb der einzelnen Straßen bzw. Baugruppen einheitlich festgesetzt für
 - a) die eingeschossigen Einzelhäuser südlich der Hochstraße nur Flachdächer,
 - b) die eingeschossigen Gartenhofgebäude nördlich der Hochstraße nur Flachdächer, wobei alle Gebäude an einem Wohnweg Gleichartigkeit in der Höhe, in der Gesims- und Dachausbildung aufweisen müssen.
Für eine hinreichende Trennung der Baukörper an den Hausecken, an denen die einzelnen Reihenhäuser zusammenstoßen, ist im Sinne der bergbaulichen Richtlinien Sorge zu tragen.
 - c) die an der Straße A vorgesehenen zweigeschossigen Häuser mit Satteldach eine Dachneigung von 24 bis 30°.
Doppelhäuser müssen aus bergbaulichen Gründen mit einer Trennfuge an den Brandmauern versehen werden.
 - d) die Häuser in eingeschossiger Bauweise auf der Ostseite der Straße B Satteldächer mit Kniestock und Dachneigungen von 30 bis 40°.
 - e) die eingeschossigen Häuser am Kopfende der Straße B, in denen auch nach § 3 Abs. 3 BBauG Läden und ausnahmsweise nicht störende kleinere Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes zugelassen sind, nur Flachdächer.

(4) Werbeanlagen an diesen Gebäuden dürfen nicht über die Dachhöhe hinausragen. Sie sind flach auf die Hauswand zu montieren. Aufschriften werden bis zu einer Länge (in ganzer Ausdehnung gemessen) von 2,00 m und bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet.

§ 3

Gestaltung der Anbauten

(1) Soweit bei den Gebäuden südlich der Hochstraße Anbauten erstellt werden und dadurch Häuser eine Winkelform erhalten, sind diese Anbauten als besondere Baukörper mit Trennfuge an den Hauptbaukörper anzuschließen.

(2) Anbauten sind bei den Gartenhofgebäuden nicht gestattet. Dagegen sind bei allen Bauplätzen in jeder Reihe entlang der Vorder- und Rückseiten und bei Eckplätzen an den Seiten die Gartenhöfe durch Mauern in einer Höhe von 2,50 m einheitlich zu umschließen. Wenn Mauern mit Öffnungen aus Formsteinen gebildet werden, so sind entlang der Hochstraße nur einheitlich ausgebildete Formsteine zulassen.

(3) An den Gebäuden der Straßen A und B dürfen die Traufhöhen bzw. Firsthöhen der Satteldächer über Hauptgebäuden von den Traufen bzw. Firsten der Anbauten nicht überschritten bzw. erreicht werden.

(4) Wenn im Einzelfalle bei Anbauten die gleiche Firstrichtung wie beim Hauptgebäude vorgesehen ist, muß auch die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude eingehalten werden.

§ 4

Gestaltung der Garagen

Die in dem Planungsgebiet an der Hochstraße vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen müssen mit Flachdächern und in Aufbau und Außenbehandlung einheitlich gestaltet werden. Für alle Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich Kiespreßdächer vorgeschrieben. Die übrigen an den Straßen A und B zwischen den Gebäuden nebeneinander stehenden Garagen müssen in Aufbau, Dachform und Außenbehandlung einheitlich gestaltet werden.

Alle 20 m ist eine Trennfuge anzuordnen.

§ 5

Freistehende Geräte- und Abstellräume

(1) Frei und abseits der Hauptbaukörper stehende Bauten für Geräte oder Abstellräume sind nicht zugelassen.

(2) Für alle Gartenhofhäuser einer Zeile sind an der Hochstraße Müllboxen aufzustellen. Das gleiche gilt für die Häuser südlich der Hochstraße. Die Müllboxen sind gegebenenfalls in der Einfriedigung oder in Anlehnung an Umschließungswand oder Hauswand unterzubringen. Freie Aufstellung von Müllgefäßen ist an der Hochstraße untersagt.

§ 6

Gestaltung der Einfriedigung

(1) Die Vorgärten der Atriumhäuser außerhalb des Gartenhofes entlang der öffentlichen Straßen und öffentlichen Wohnwege dürfen, abgesehen von der Umschließungsmauer an den Baulinien, nicht ein-

gefriedigt werden. Sie sind durch gleichartige Betonrandsteine von den Bürgersteigen oder Wohnwegen zu trennen.

Zwischen den Zeilen der Gartenhofhäuser, und zwar an den Rückseiten, an denen sich kein Wohnweg befindet, sind niedrige Maschendrahtzäune bis zu 80 cm Höhe mit lebenden Hecken zugelassen.

(2) An den Kopfenden der Zeilen, d.h. an der Hochstraße bzw. an den Wohnwegen sind an der Baulinie der Gebäude die gleichen Einfriedigungen zugelassen, um die Lücken schließen zu können. 1150

(3) Im übrigen sind Einfriedigungen an allen anderen Gebäuden gestattet. Die Höhe darf nicht mehr als 80 cm betragen. Innerhalb einer Baugruppe von 5 Häusern sind einheitliche Einfriedigungen aus gleichem Material durch Vereinbarung der betreffenden Eigentümer, im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde, zu wählen.

§ 7

Abstandsf lächen

Die Tiefen der Abstandsf lächen werden abweichend von § 8 LBO für die eingeschossigen Gebäude an den Wohnwegen auf mindestens 3,40 m festgesetzt.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 11 Abs. 1 Nr. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann bei Vorsatz mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,--, bei Fahrlässigkeit mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Saarlouis, den

Festgesetzte Flachdachbereiche innerhalb des Stadtgebietes
hier: Einheitliche Grundlage zur Beurteilung und Einvernehmenserteilung

Beschlussausfertigung:

Gemäß der **einstimmig** ausgesprochenen Empfehlung des Beirates für
Stadtplanung und Umwelt fasste der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
ebenso

einstimmig

folgenden Beschluss:

**Die grundsätzliche Möglichkeit, das Einvernehmen der Gemeinde zur
Befreiung von der Festsetzung Flachdach soll unter folgenden
Voraussetzungen hergestellt werden.**

1. Die betroffenen Nachbarn müssen dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Bei Wohnwegen, Hausgruppen oder bei einer besonderen Eigenart des Gebietes (Hanglage) sind dies alle betroffenen Anlieger, in größeren Gebieten die seitlichen Nachbarn. Im Falle der Schaffung neuen Wohnraumes sind dies sowohl die seitlichen als auch die gegenüberliegenden Anlieger.
2. Dachneigungen und Gauben haben sich dem bereits Vorhandenen anzupassen. Weicht der Antrag davon ab, sind die Unterschriften der betroffenen Nachbarschaft gemäß 1. einzuholen.
3. Einheitliche Trauf- oder Giebelstellung ist einzuhalten.
4. Der Planungswille des jeweiligen Gebietes und die städtebaulichen Absichten, die durch einen Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschriften formuliert und festgesetzt sind. (z.B. die Eigenart der Hanglage), dürfen durch die Veränderung der Dächer nicht beeinträchtigt werden. (nachbarschützend)

Die Richtigkeit des Auszuges wird bescheinigt.

Verteiler:

Herrn Oberbürgermeister Fontaine

Herrn Bürgermeister Fuß

Herrn Beigeordneten Mahren

Stadtamt 60, Herrn Serriere

Stadtamt 61, Herrn Baus, Frau Geiger, Frau Gipp

z.d.A.

*zur weiteren Veranlassung,
zur Kenntnisnahme.*

21. Mai 2003

(Schmitt)

Kreisstadt	Saarbrücken	
610	22. MAI 2003	650
	Amt für Stadtplanung u. Hochbau	



*Für bestimmte Baugebiete
gelten Sonderregelungen.*

→ Bei Stadtplanungsamt erfragen!