


Planzeichen


(Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - vom 18. Dez. 1990)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 geplante bauliche Anlage

 abzubrechende bauliche Anlagen

 vorhandene bauliche Anlage

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

30°-36° Dachneigung

----- Baulinie

----- Baugrenze

↔ Stellung der baulichen Anlagen


Verkehrsflächen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

----- Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 öffentliche Parkflächen

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Fußgängerbereich -Rätchen-

Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Spielplatz



Sportanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Wertstoffcontainer



Umgrenzen von Flächen für Nebenanlagen,

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

Ga

Garagen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende

Fläche - zu Gunsten der Allgemeinheit -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze



Fläche für den
Gemeinbedarf

Gemarkung: Saarburg-Roden, Flur 9,
Parzellen Nr. 1889/83, 1892/85, 86/81, 4152/89, 4158/89, 89/85,
93/81, 95/81, 2903/85, 89/84, 89/85, 89/87, 89/81, 89/87, 4142/89,
85/84, 85/85, 85/87, 85/81, 85/86, 2904/91.3, 2905/909 sowie Teil
Flächen aus der Parzelle 1923/85, Gemarkung Roden, Flur 9
(Ratelfeld).

Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Verfahrens und die Festsetzungen des Bebauungsplans gel-
ten:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 6.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert
durch Art. 7 Magnetische BahnparkungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt ge-
ändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93 (BGBl.
I S. 466)

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) i.d.F. vom
6.5.93 (BGBl. I S. 622)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) i.d.F. vom 10.11.88 (Amtsblatt des Saarlandes
vom 27.12.88, S. 1373)

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt
geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93
(BGBl. I S. 466)

Die Ausarbeitung erfolgte durch das Amt für Stadtplanung und Hochbau der Kreisstadt
Saarlouis

entfällt zungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

1. die Art und das Maß der bau-
lichen Nutzung
 - 1.1 das Baugelbiet allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
 - 1.2 zul. Anlagen siehe § 4 (1) und 2)
BauNVO
 - 1.3 ausnahmsweise zul. Anlagen siehe § 4 (1) Ziffer
1 - 1 BauNVO
 - 1.4 Zahl der Vollgeschosse siehe Plan
 - 1.5 Grundflächenzahl siehe Plan
 - 1.6 Geschossflächenzahl siehe Plan
 - 1.7 Bauflächenzahl entfällt
 - 1.8 Grundflächen der baul. Anlagen siehe Plan
 - 1.9 Fläche für den Gemeinbedarf zul. Anlagen WC/Ausschank/Lager
2. die Bauweise, die überbaubaren und die
nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sowie die Stellung der baulichen Anlagen:
 - 2.1 Bauweise offene und geschlosse-
ne Bauweise
 - 2.2 überbaubare u. nicht überbaubare
Grundstücksflächen siehe Plan, im übrigen
gelten die §§ 5, 6, 7
u. 8 der LBO v. 10.11.
1988

3. für die Größe, Breite u. Tiefe der Bau-
grundstücke Mindestmaße, aus Gründen des
sparsamen u. schonenden Umgangs mit Grund-
u. Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchst-
maße:

- 3.1 Größe des Baugrundstücks entfällt
- 3.2 Breite des Baugrundstücks entfällt
- 3.3 Tiefe des Baugrundstücks entfällt
- 3.4 Mindestmaße des Baugrundstücks entfällt
- 3.5 Höchstmaße des Baugrundstücks entfällt

4. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund
anderer Vorschriften für die Nutzung von
Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-,
Freizeit- u. Erholungsflächen sowie die
Flächen für Stellplätze u. Garagen mit
ihren Einfahrten:

- 4.1 Flächen für Spiel-, Freizeit- und
Erholungsflächen siehe Plan
- 4.2 Flächen für Stellplätze u. Garagen
u. ihren Einfahrten siehe Plan

5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie
für Sport- und Spielanlagen: siehe Plan
Versorgungseinheit
wc-lager-ausschank

6. aus besonderen städtebaulichen Gründen
die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden: entfällt

7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise
nur Wohngebäude, die mit Mitteln des soz-
ialen Wohnungbaus gefördert werden können,
errichtet werden dürfen: entfällt

8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teil-
weise nur Wohngebäude errichtet werden dür-
fen, die für Personengruppen mit besonderem
Wohnbedarf bestimmt sind: entfällt

9. der besondere Nutzungszweck von Flächen, der
durch besondere städtebauliche Gründe erfor-
dert wird: entfällt

10. die Flächen, die von der Bebauung freizu-
halten sind und ihre Nutzung: siehe Plan

11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgänger-
bereiche, Flächen für das Parken von Fah-
zeugen sowie den Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen: siehe Plan

12. die Versorgungsflächen: siehe Plan

13. die Führung von Versorgungsanlagen und
Leitungen: entfällt

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern,
Hecken sowie deren Erhaltung: siehe Plan

15. die öffentlichen und privaten Grünflächen,
wie Parkanlagen, Bauland, Kleingärten, Sport-
anlagen und landschaftliche Anlagen: siehe Plan

16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die
Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen
und für die Regelung des Wasserabflusses, so-
weit diese Festsetzungen nicht nach anderen
Vorschriften getroffen werden können: Schutzzone III des benachbarten Wasserschutzgebietes Saarbrunn
es gelten die Richtlinien des DWA-Arbeitsblatt-W 141-
sowie die RAL-Weg und die RAL-Weg-
die Versickerung sind wasserundurchlässig zu befestigen.
siehe Begründung Punkt 7.3 und 7.8.

17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
oder für die Gewinnung von Steinen, Erden
und anderen Bodenschätzen: entfällt

18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald: entfällt

19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen
für die Kleinverteilung wie Ausstellung-
und Fachanlagen, Zwingen, Kuppeln und der-
gleichen: entfällt

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft, so-
weit solche Festsetzungen nicht nach an-
deren Vorschriften getroffen werden können,
sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zugunsten der Allgemeinheit,

zu belastenden Flächen:
chen:

siehe Plan

22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze und Garagen

siehe Plan, innerhalb der
überbaubaren Grundstücks-
fläche

23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebau-
lichen Gründen oder zum Schutz vor schädli-
chen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverun-
reinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt
verwendet werden dürfen;

entfällt

24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutz-
flächen und ihre Nutzung, die Flächen für be-
sondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder
zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwir-
kungen zu treffenden baulichen und sonstigen
technischen Vorkehrungen;

entfällt

25. für einzelne Flächen oder für einen Bebau-
ungsplan, -gebiet oder Teile davon sowie für
Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für
landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald fest
gesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

siehe Plan
nach entsprechender
Projektplanung s.
Begründung Punkt 7.4.

26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung
des Straßenkörpers erforderlich sind.

entfällt

(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch
die Höhenlage festgesetzt werden.

nach örtlicher
Einnessung

(3) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies
rechtfertigen, können Festsetzungen nach Ab-
satz 1 für übereinanderliegende Geschosse und
Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen ge-
sondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit
Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorge-
sehen sind.

entfällt

(4) Die Länder können durch Rechtsvor-
schriften bestimmen, daß auf Landesrecht
beruhende Regelungen in den Bebauungsplan
als Festsetzungen aufgenommen werden können
und inwieweit auf diese Festsetzungen die
Vorschriften dieses Gesetzbooks Anwendung
finden.

siehe Aufnahme
von Festset-
zungen über
die äußere Ge-
staltung der
baulichen An-
lagen gem. §
8; (4) LBO

(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet
werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bau-
liche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkun-
gen oder bei denen besondere bauliche Sicher-
ungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erfor-
derlich sind;

Im Geltungsbereich sind Bau-
grunduntersuchungen durchzu-
führen
siehe Begründung Punkt 7.7.

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
oder die für den Abbau von Mineralien be-
stimmt sind;

entfällt

2. Flächen, deren Boden erheblich mit umwelt-
gefährdenden Stoffen belastet sind.

Im gesamten Geltungsbereich
siehe Begründung Punkt 7.5.

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften
getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler
nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan
nachrichtlich übernommen werden, soweit sie
zu seinem Verständnis oder für die städtebau-
liche Beurteilung von Baugesuchen notwendig
oder zweckmäßig sind.

Im gesamten Geltungsbereich
sind Bodendenkmäler zu
erwarten
siehe Begründung Punkt 7.6.

(7) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen sei-
nes räumlichen Geltungsbereichs fest.

siehe Plan

(8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung
beizulegen. In ihr sind die Ziele, Zwecke
und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungs-
plans darzulegen.

siehe Anlage
zum Bebauungs-
plan

Aufnahme von Festsetzungen für den Bebauungsplan "Theiengarten" in Saarlouis-Roden, zwischen der Lindenstraße und Donatusstraße

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I - 1093) sowie aufgrund des § 83 der Bauordnung für das Saarland, Landesbauordnung 130 - in der Fassung vom 10.11.1988 (Amtsblatt vom 27.12.1988 S. 1.121 ff.) werden für das unten bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Örtlicher Geltungsbereich

Den Bestimmungen dieser Satzung unterliegen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Theiengarten" in Saarlouis-Roden zwischen Lindenstraße und der Donatusstraße.

§ 2

Gestaltung der Hauptgebäude entlang der Donatusstraße

1. Die vorhandene Bebauung parallel zur Erschließungsstraße ist den Hauptgebäuden entlang der Donatusstraße anzupassen.
2. Zulässig sind Sattel- und Walddächer mit einer Dachneigung von 30° - 36°, die Dachneigungen sind zeileneinheitlich auszubilden.
3. Die Hauptfächrichtung verläuft für die Bebauung entlang der Donatusstraße parallel zur Donatusstraße, für den Baukörper entlang der Erschließungsstraße parallel zur Erschließungsstraße.
4. Der Bebauungsplan läßt eine bis zu 3geschossige Bebauung zu.
5. Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen sich im Verhältnis zur Gesamtlänge unterordnen und dürfen 1/3 der Gesamtlänge, gemessen an der Seite an der sie angebracht werden sollen, nicht überschreiten.

§ 3

Gestaltung von Anbauten entlang der Donatusstraße

Die Trauf- und Firsthöhen der Anbauten dürfen die der Hauptgebäude nicht überschreiten.
Die Dachneigung der Anbauten muß mit der Dachneigung der Hauptgebäude übereinstimmen.

§ 4

Gestaltung von Garagen für die Bebauung entlang der Donatusstraße

Garagen haben sich in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden unterzuordnen und anzupassen.
Garagen mit Flachdächern sind zulässig.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrigkeiten nach § 85 Abs. 1 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung gem § 12 BauGB in Kraft.

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis

(N o s p e r s)
Oberbürgermeister

Die Anhörung der Bürger gemäß § 1 (1) BauGB erfolgte am 01.12.1993.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 1 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.07.1994 bis einschl. 25.08.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06/07.07.1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Saarlouis, den 30.05.1996.
Der Oberbürgermeister
i.V. *J. Mo*
Dlwo
Beigeordneter

Der Stadtrat hat am 28.02.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN.

Saarlouis, den 30.05.1996.
Der Oberbürgermeister
i.V. *J. Mo*
Dlwo
Beigeordneter

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Kreisstadt vom 30.05.1996 gem. § 11 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

12: CH-5706/96 R/120
Saarbrücken, 28. Juli 1996
SAARLAND
Merkmalen für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 102401
66024 Saarbrücken
Dipl.-Ing.

Saarlouis, den 30.05.1996
Der Oberbürgermeister
i.V. *J. Mo*
Dlwo
Beigeordneter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist am 13.11.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Saarlouis, den
Der Oberbürgermeister

Verfahrensschritte:

- 1.1 Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB am 17.06.1993
- 1.2 Ortsüblich bekanntgemacht am 24./25.11.1993
- 1.3 Beteiligung der Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB am 12.11.1993
- 2.1 Bürgeranhörung gem. § 1 Abs. 1 BauGB am 01.12.1993
- 2.2 Ortsüblich bekanntgemacht am 24./25.11.1993
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.12.1992 im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren gem. § 141 BauGB
- 4.1 Auslegungsbeschluß gem. § 1 Abs. 2 BauGB am 02.05.1994
- 4.2 Bekanntmachung gem. § 1 Abs. 2 BauGB am 06/07.07.1994
5. Anschreiben an Träger öffentlicher Belange am 06.07.1994
- 6.1 Ortsübliche Bekanntmachung am
- 6.2 Öffentliche Auslegung erfolgt vom 25.07.94 bis 25.08.94
7. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 28.02.1996
8. Vorlage des Bebauungsplanes und Begründung an die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörde am 30.05.1996
9. Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB am
10. Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am *3. Mo*

Kreisstadt Saarlouis

Amt für Stadtplanung und Hochbau

Planinhalt

Bebauungsplan "Thelengarten"

in Saarlouis-Roden, Lindenstraße/Donatusstraße

M.: 1 : 500

	Datum	Name	Saarlouis den 7.10.1994
gezeichnet	05.04.1994	Göthele <i>7.10.1994</i>	
gezeichnet	05.04.1994	Göthele <i>7.10.1994</i>	
Entwurfsverfasser	05.04.1994	Göthele <i>7.10.1994</i>	(Motsch) Baufrektor