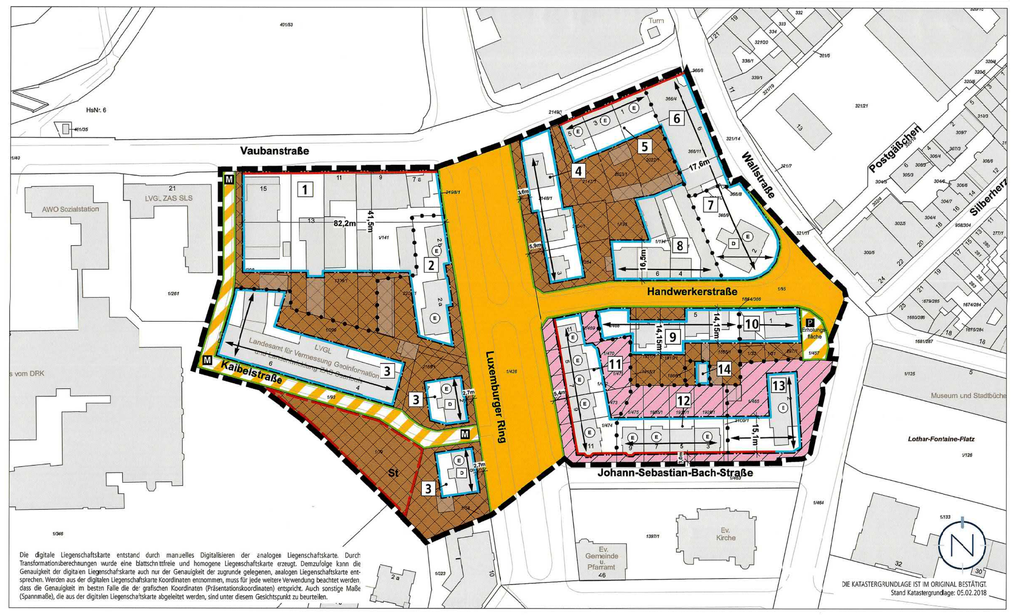
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten erzeugt, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Traufhöhe
Firsthöhe	Bauweise

1		
MU 1		IV
GRZ 0,8		Th= 11,5 m
FH_{max} = 14,5 m		a1

2		
MI 1		III - IV
GRZ 0,6		TH_{max} = 10,5 m
FH_{max} = 12,5 m		a1

3		
MI 2		III
GRZ 0,6		TH_{max} = 11,5 m
FH_{max} = 14,5 m		a1

4		
MI 3		II
GRZ 0,6		TH_{max} = 7,0 m
FH_{max} = 12,0 m		a2

5		
MI 4		II
GRZ 0,6		TH_{max} = 7,5 m
FH_{max} = 12,5 m		g

6		
MU 2		IV
GRZ 0,8		Th= 12,0 m
FH= 18 m		a1

7		
MU 3		III
GRZ 0,8		Th= 12,0 m
FH= 18 m		a1

8		
MI 5		II - III
GRZ 0,6		TH_{max} = 6,5 m
FH_{max} = 15,5 m		a1

9		
MI 6		II
GRZ 0,6		TH_{max} = 8,5 m
FH_{max} = 12,5 m		a1

10		
MU 4		II - III
GRZ 0,8		TH_{max} = 9,0 m
FH_{max} = 14,5 m		a1

11		
WA 1		III
GRZ 0,4		TH_{max} = 7,0 m
FH_{max} = 12,0 m		g

12		
WA 2		II - III
GRZ 0,4		TH_{max} = 9,5 m
FH_{max} = 14,5 m		g

13		
WA 3		II - IV
GRZ 0,4		TH_{max} = 9,5 m
FH_{max} = 14,5 m		o

14	
MI 7	II
GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m
FH_{max} = 10,0 m	a1

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)IND § 4 BAUNVO)
- MI — MISCHGEBIET (M.) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)IND § 6 BAUNVO)
- MU — URBANES GEBIET (MU) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)IND § 6A BAUNVO
- TH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- TH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- FH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- FH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GOK_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II - III — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- IV — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)
- a_1 — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- a_2 — ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEBÄUDELÄNGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 UND 4 BAUNVO)
- BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- E — GEBÄUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN" ERHALTENSWERT SIND (§ 172 ABS. 1 BAUGB)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§§ 4, 6 UND 6A BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3) — Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4),
2. Anlagen für soortliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 MISCHGEBIET (MI 1 - 7) — Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

zulässig sind: — Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: — Gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für soortliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.3 URBANES GEBIET (MU 1 - 4) — Gem. § 6a BauNVO - Urbanes Gebiet

Zulässig sind — gem. § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind — gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.4 ZULÄSSIGKEIT VON LÄDEN (WA) UND EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI, MU) — Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsangebote jeglicher Art im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 nicht zulässig.

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 zulässig.

Im Bereich der beiden Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m² zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerieartikel (52.33.1)
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)
Kürschnerwaren (52.42.5)
Schuhe (52.43.1)
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)
Kurzwaren (52.41.2), Schneiderei-Bedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotografische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino und Projektionsgeräte, fotochemisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Fernglüser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assemblierung von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Bürostühle (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquitäten (52.50.2)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Tungeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Tungeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Radzubehör (50.40.9)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Blumenzwiebeln, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.48.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Haushaltsgroßgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen usw., elektrische Wäsche-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Nähmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rüsenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heimtierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Ziervögel und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.48.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Badetücher, Geschirr und Küchentücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -läufer (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrzeuge, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielzeugen, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerkskörper, Bastelsätze zum Schnitzen, Brennen, Emaillieren, Basteln, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich der Urbanen Gebiete MU 1 - 3 kann die jeweils zwingend festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika. Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3) auf 0,4, im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) auf 0,6 sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstücken zugutekommen gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Für die Urbanen Gebiete MU 1 - 3 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 15 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 5, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Urbane Gebiet MU 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Im Bereich des MI 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirsrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), des Mischgebietes (MI 2 - 6) und des Urbanen Gebietes (MU 2 - 4) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 2) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Luxemburger Ring, Handwerkerstraße) werden im Bestand übernommen.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Innerhalb des Plangebietes liegende Mischverkehrsfläche (Kaiserstraße) wird im Bestand übernommen.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Ab drei Stellplätzen ist im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein stancortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm (Stammrumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Rammr-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Ebenso ist eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Dachflächen der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

12. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.
Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:
- Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2
- Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2 und 8

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Kreisstadt Saarlouis, Bekanntmachung vom 15.07.1979: „Satzung der Kreisstadt zur Bezeichnung von Teilbereichen der Innenstadt, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus Gründen der Stadtbildpflege oder wegen der geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann."
Sich daraus ergebende Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit sind zu beachten.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen" der Kreisstadt Saarlouis erhaltenswert:
- Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 und 11
- Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3, 7, 9 und 11
- Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2
- Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2, 2a, 2b, 5, 7, 8 und 9
- Vaubanstraße Hs.-Nr. 1, 3 und 5

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge" vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gem. § 78c Abs. 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. m § 85 LBO)

Dach:
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3), im Mischgebiet (MI 1 - 7) sowie im Urbanen Gebiet (MU 1 - 4) sind symmetrisch geneigte **Sattel-, Walm- Krüppelwalm und Mansarddächer** zulässig. Im Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 sowie des Mischgebietes MI 1 sind zudem **Flachdächer