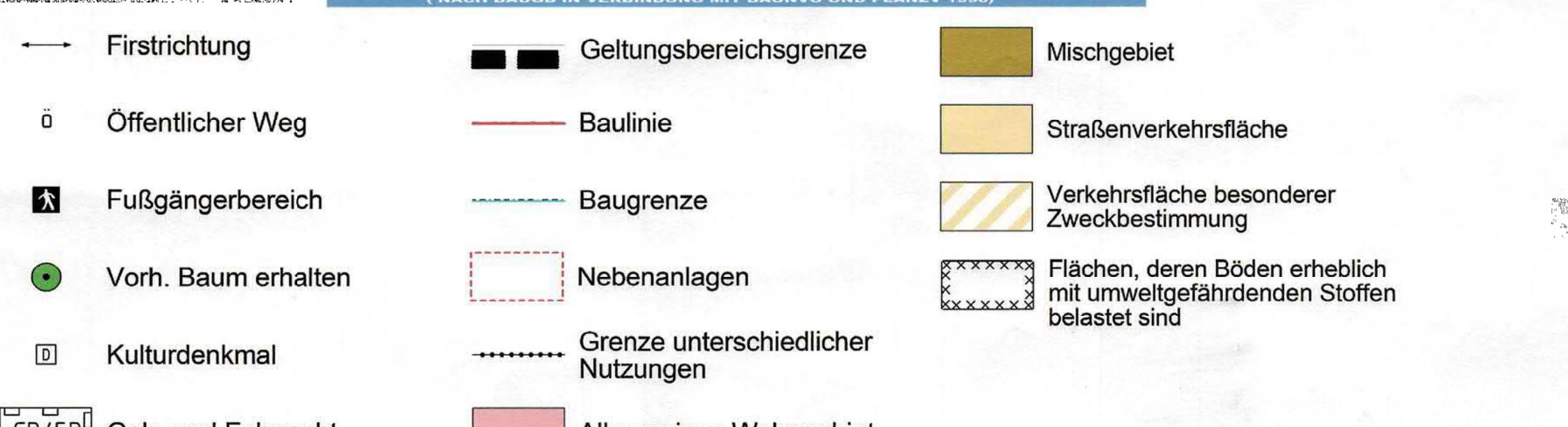


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUW. IN VERBINDUNG MIT BAUW. UND PLANZ. 1990)



TEXTTEIL

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulassung sind gemäß § 4 Abs. 2:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für gewerbliche oder sonstige stehende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und ähnliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. sonstige nicht stehende Gewerbebetriebe und
2. ebenso allgemeine Nutzungen,

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 können:

1. Betriebe des Behandlungsgewerbes und
2. Apotheken sowie sonstige ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung als:

1. Tiefgaragen für den Betrieb von

not bestandlichen des Bebauungsplans ist.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulassung sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Einzelhandelsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Scheck- und Spesewirtschaften sowie Betriebe des Handelsgewerbes,
4. Dienstleistungen im Handelsgewerbe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemeine zulässigen Nutzungen:

1. 1. Vergrößerungsstätten
2. nicht zentrale Vergrößerungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung:

1. Bestandigen Nutzung des Bebauungsplans ist.

Gem. § 5 Abs. 9 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenorientierter und zentrennaher Sortimentsfläche im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 3) und der Mischgebiete (MI 1 – 2) nicht zentrenverkehrsfähige Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle zu einem Verkehrsfähigen von max. 400 m² im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 3) und der Mischgebiete (MI 1 – 2) zulässig.

Diese Festsetzung betrifft einzig das Einzelhandelskonzept nicht die Zulassigkeit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bewohnerangebot (52.44.2)

Möbel, Wohnmobil (52.44.1), Büromöbel und Bürogeräte (52.49)

Bodenbeläge einschl. Bodenbelag, nicht textil Bodenbelag, Laken, Tapisse (52.48.1)

Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelag, Tapetenrolle (52.48.1)

Campingplatz ohne Campingplatz einschl. Zelte, Schlafzäcke, Tents, Sport- und Freizeitboote (52.49.0)

Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschule, Topf- und Beispflanzen, Vaseen, Vasen, Blumendosen, Blumentöpfe, Dosen und Kästen (52.49.1)

Elektrisch- Haushaltgeräte einschl. Haushaltgeräte und -helfer, Kühls- und Gefrierschränke und -truhen u.ä. elektrische Wasch-, Bögel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt (52.49.2)

Autoteile einschl. Motor- und Getriebeteile (52.49.3)

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.49.4), Reisezubehör (52.49.5)

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintiere, zoologischen Gebräuchlichkeiten, Reinigungs-, Pflege- und Hygieneartikeln (52.49.6)

Terarien (52.49.7)

Matratzen (52.41.1), Bettenwaren (52.41.1), Schlaf-, Bett-, Bad-, Geschirr und Geschirr (52.41.1), Bedekomfortwaren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -läden (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettwäsche und Duvet (52.41.1)

Heimtextilien einschl. Gardinen, Dekorationsteile, Möbelstoffe, Vorhänge, Dielenböden, Gobelin, Stoff- und Sesselstoffen, sonstige Heimtextilien (52.41.2)

Spielewaren einschl. Kinderzubehör, Spieluhren, Puppen, Puppenhäuser, Gesellschaftsspiele, Musikinstrumente, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerkartikel, Bastelstoffe zum Schreiben, Brennen, Emailieren, Basteln, Modellieren, Gießen u. s. (52.49.6)

Fahrzeuge, Fahrräder und Zubehör

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

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs gemäß Eingabe in die Nutzungsordnung (NO) über die Grundstücke definiert.

Die Nutzungsordnung (NO) bestimmt Zusatzmaß in der WA 1 und Zusatzmaß in MI 1 und 2 eine maximale Fläche festgesetzt. Im WA 3 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über die Geschossflächengrenze (GFZ) bestimmt.

Grundflächenmaß Geschossflächengrenze

Grundflächenmaß Wohngebäude

GRZ = 0,4 (nur WA 3)

GRZ = 0,6 (nur MI 1)

GRZ = 0,8 (nur MI 2)

Gemäß § 19 Abs. 9 BauNVO wird bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundstücksfläche bestimmt.

Grundstücksfläche Wohngebäude

GRZ = 0,4 (nur WA 3)

GRZ = 0,6 (nur MI 1)

GRZ = 0,8 (nur MI 2)

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landeskirchlichen Vorschriften geschossen sind und auf die Zuluft eingeschränkt werden.

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse (VG) zulässig.

Das 3. Geschoss (2.OG) muss im WA und MI im Dachraum liegen. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

Die maximale Fläche (FH max) wird in WA (nur WA 1 und MI 1 auf 20,0 m² festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudenummern.

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs der Anlagen bestimmt.

• Baulinie gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO

• geschossene Grundstücke und auf der Zuluft eingeschränkt.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

• Ein Vorfeld von untergeordneten Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Anfang der untergeordneten Gebäuden ist innerhalb der Baulinie zu errichten.

• Baugrenze gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO

Die Höhe muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO trautlich zu errichten.

<p