



VERFAHRENVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Felsberger Straße“ im Stadtteil Beaumarais gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Felsberger Straße“ ist durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenblatt“ am 19.09.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Felsberger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 24.11.2022 geführt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In gleicher Sitzung ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan gem. § 13a IV m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Felsberger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 zu jedem Samstag öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.12.2022 im „Saarlouiser Wochenblatt“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, offiziell bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2022 beteiligt und hatten bis zum 03.02.2023 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 30.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 30.03.2023 den Bebauungsplan „Felsberger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 30.03.2023 übereinstimmt.

Saarlouis, den 12.04.2023
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Am 22.04.2023 ist der Bebauungsplan „Felsberger Straße“ durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenblatt“ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.12.2022 im „Saarlouiser Wochenblatt“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, offiziell bekannt gemacht.

6. Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Felsberger Straße“ gem. § 10 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 26.04.2023
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

RECHTSGRUNDLAGEN

7. Baugesetzbuch (BauGB)

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist mit dem Baugesetzbuch in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

8. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

9. Gesetz über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991) S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2003 (BGBl. I S. 1802).

10. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die Verordnung über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2020 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1382).

11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBSchG)

Die Verordnung über die Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

12. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

Die Verordnung zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch Lufurenverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltbelastungsschutzgesetz – BUmSchG)

Die Verordnung zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch Lufurenverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltbelastungsschutzgesetz – BUmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2011 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1371).

14. Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBoA)

Die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (BBoA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1993 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 125 Einführung in das Amtsblatt für Umwelt- und Naturschutz (Amtsblatt für Umwelt- und Naturschutz) vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328).

15. Gesetz zur Ersparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEeG)

Die Verordnung über die Ersparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

16. Landesbauordnung (LBO)

Die Verordnung über die Landesbauordnung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2022 (Amtsblatt I S. 648).

17. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland – Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)

Die Verordnung über die Saarländische Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2008 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 162 des Gesetzes vom 06.12.2021 (Amtsblatt I S. 2629).

18. Saarländisches Wassergesetz (SWG)

Die Verordnung über das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsblatt I S. 2629).

19. Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/G)

Die Verordnung über das Saarländische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/G) vom 30.01.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 UVP-Modernisierungsgesetz vom 13.2.2019 (Amtsblatt I S. 324).

20. Kommunale Raumordnungsgesetz – KSVG

Die Verordnung über das Kommunale Raumordnungsgesetz – KSVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsblatt I S. 2629).

21. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG)

Die Verordnung über das Saarländische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 Verwaltungstrukturgesetz vom 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393).

22. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung)

Die Verordnung über das Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, zuletzt geändert durch Art. 13 der Euro-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.

23. Freiflächen Gestaltungssatzung

Die Verordnung über die Gestaltung der Freiflächen in der Kreisstadt Saarlouis vom 12.10.2021, in Kraft getreten am 14.11.2021.

TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist 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 Vollgeschosszahl

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird folgendermaßen festgesetzt:

WR 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, VG = 1

WR 2: GRZ = 0,25, GFZ = 0,25, VG = 1

WR 3: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, VG = 1

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

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

2. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, mitsamt dem Gelände.

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

Vollgeschosszahl nach § 2 Abs. 4 BauGB

• Geschoss, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche liegen.

• Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

• Garagengeschoss, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

3. Höhenbegrenzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhenbegrenzung ist bei geneigten Dächern:

• Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax.) wird auf 8,00 m begrenzt.

• Als Traufhöhe (TH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax.) wird auf 4,50 m begrenzt.

• Als Traufhöhe (TH) ist bei Flachdächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Höhelage der Traufline.

Unter Traufline ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

• Im WR 1 und WR 2 gilt für Flachdächer:

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.

• Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.

• Als Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.

• Als Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.

• Als Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.

• Als Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhelage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

• Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 4,00 m begrenzt.