

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)



MISCHGEBIET (MI)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

TH_{max}

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)



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)



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)



ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

a₁

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

a₂

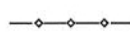
ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEEÄUDELÄNGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 UND 4 BAUNVO)



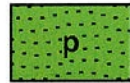
BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



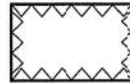
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)



FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

x SLS_4420

STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)



GEBÄUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN“ ERHALTENSWERT SIND



HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG;
ABGRENZUNG VON GEBÄUDETEILEN, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN“ ERHALTENSWERT SIND

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Traufhöhe
Firsthöhe / Gebäudeoberkante	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§§ 4 UND 6 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3)

Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MISCHGEBIET (MI 1 - 3)

Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

zulässig sind:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- 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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Liste.

1.3 ZULÄSSIGKEIT VON LÄDEN (WA) UND EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des Plangebietes gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)
Campingartike ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfr- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.45.3), Saunas (52.46.3)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
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-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (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, Spelfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkzept für die Kreistadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.2018

FESTSETZUNGEN AUFGRUND

LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

(GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenerereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) oder andere geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1/3 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie der Mischgebiete MI 1 - 3 in den Mischwasserkanal; im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 3 in den Regenwasserkanal mit Einleitung in die Saar). Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenerereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Dach:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sowie im Mischgebiet (MI 1 - 3) sind symmetrisch geneigte **Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Mansard- und Mansardwalmdächer** zulässig. Für die nicht in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sowie für Neubauten/Anbauten/Nebengebäude sind zudem **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** zulässig.
- Bei den Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie ein Kniestock bis 0,5 m. Der Kniestock wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen. Beim Mansard- und Mansardwalmdach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegeln den Dachmaterialien unzulässig.
- Dachaufbauten sind als Zwerchhaus (Nebenfirst) zulässig. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach-, Rund- und Schleppgauben zulässig. Gauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gauben-Form zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Sie sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung von Dachflächenfenstern muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie im zweiten Dachgeschoss unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie grundsätzlich unzulässig.

Fassade:

- Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude sind bei Umbau zu erhalten.
- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erd- und bronzefarbene Tönungen bzw. Weiß- oder Grautöne zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sind ebenso unzulässig wie die Verwendung glasierter Keramik oder die Verkleidung von Gebäuden mit spiegeln den oder glänzenden Materialien - mit Ausnahme von eloxiertem Aluminiumblech.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anbringung der Außenantenne aus technischen Gründen (Empfang) nicht anders machbar ist.

Nebengebäude/-anlage:

- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Werbeanlage:

- Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
- Im **Mischgebiet (MI 1 - 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m² je Gewerbeeinheit zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² ist je 2.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahngreöße von max. 4,0 m² zulässig.
- Für beide Bereiche gilt:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² (WA 1 - 3) bzw. 4,0 m² (MI 1 - 3) nicht überschreitet. Je Gebäude sind dabei maximal 5 Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 5 m², unabhängig der Anzahl der Gewerbeeinheiten, zulässig.
 - Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Soweit sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen befinden, darf hierauf mittels Hinweisschilder an den betreffenden Hauseingängen hingewiesen werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen.
 - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder aufgeklebt, noch gestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 10 % je Glasscheibe betragen.
 - Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen unzulässig, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind.
 - Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken.
 - Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlage angeordnet werden.
 - Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlagen rückzubauen.

Einfriedungen:

- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,80 m zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

- Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Im Bereich der Altlastverdachtsfläche SLS_4420 „Druckerei Fine und Lippach“ sind neue Vorhaben und Nutzungen erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt dann die Freigabe. Dazu ist das LUA im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/).
- Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
- Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Fernmeldekabel sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Verlegung der Fernmeldekabel ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 24.05.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan „Gerichtsstraße“ aufzustellen, wurde am 29.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan „Gerichtsstraße“ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.12.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 08.02.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 11.04.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 11.04.2019 den Bebauungsplan „Gerichtsstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Gerichtsstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 07.06.2019

Der Oberbürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 12.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Gerichtsstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

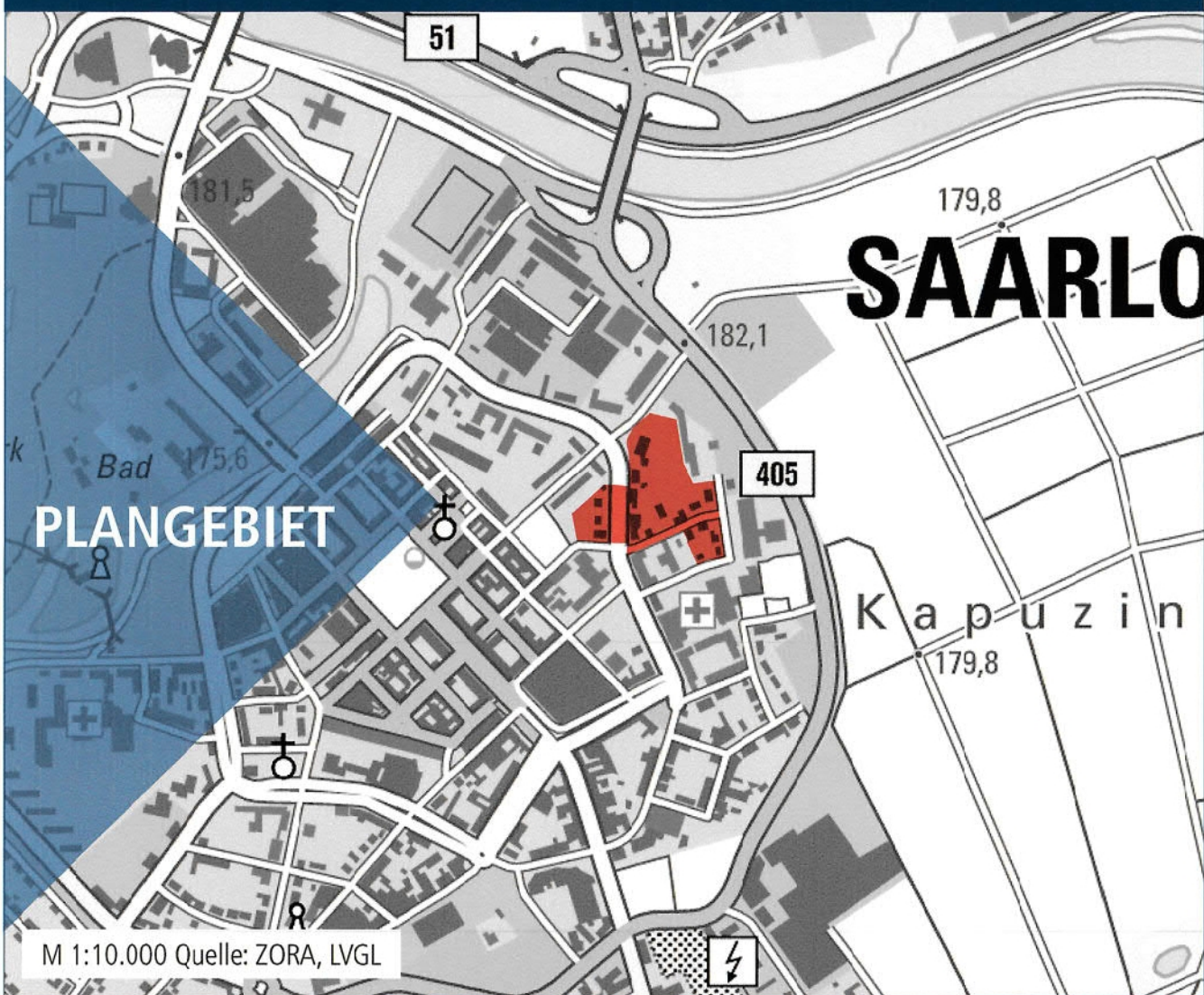
Saarlouis, den 12.06.2019

Der Oberbürgermeister



Gerichtsstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

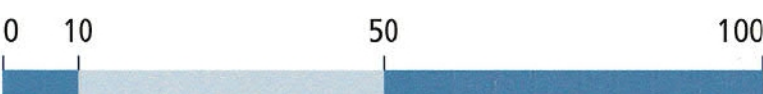
Stand der Planung: 15.03.2019
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

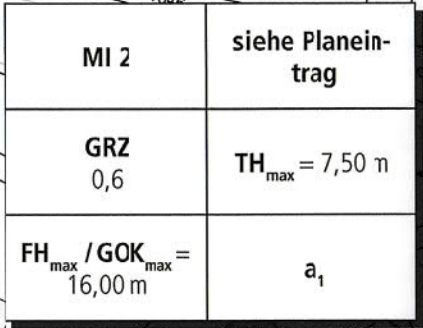
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab



KERN
PLAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



MI 1	II
GRZ 0,6	TH_{max} = 5,00 m
FH_{max} = 11,00 m	a₁

WA 2	II
GRZ 0,4	TH_{max} = 8,00 m
FH_{max} = 13,00 m	a₁

WA 1	II
GRZ 0,4	TH= 7,00 m
FH= 12,00 m	a_2

WA 3	II
GRZ 0,4	TH_{max} = 6,50 m
FH_{max} = 9,50 m	a₂

MI 3	III
GRZ 0,6	TH _{max} = 7,50 m
FH _{max} = 17,00 m	a ₁

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kam die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegten, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, 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.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage: 05.02.2018