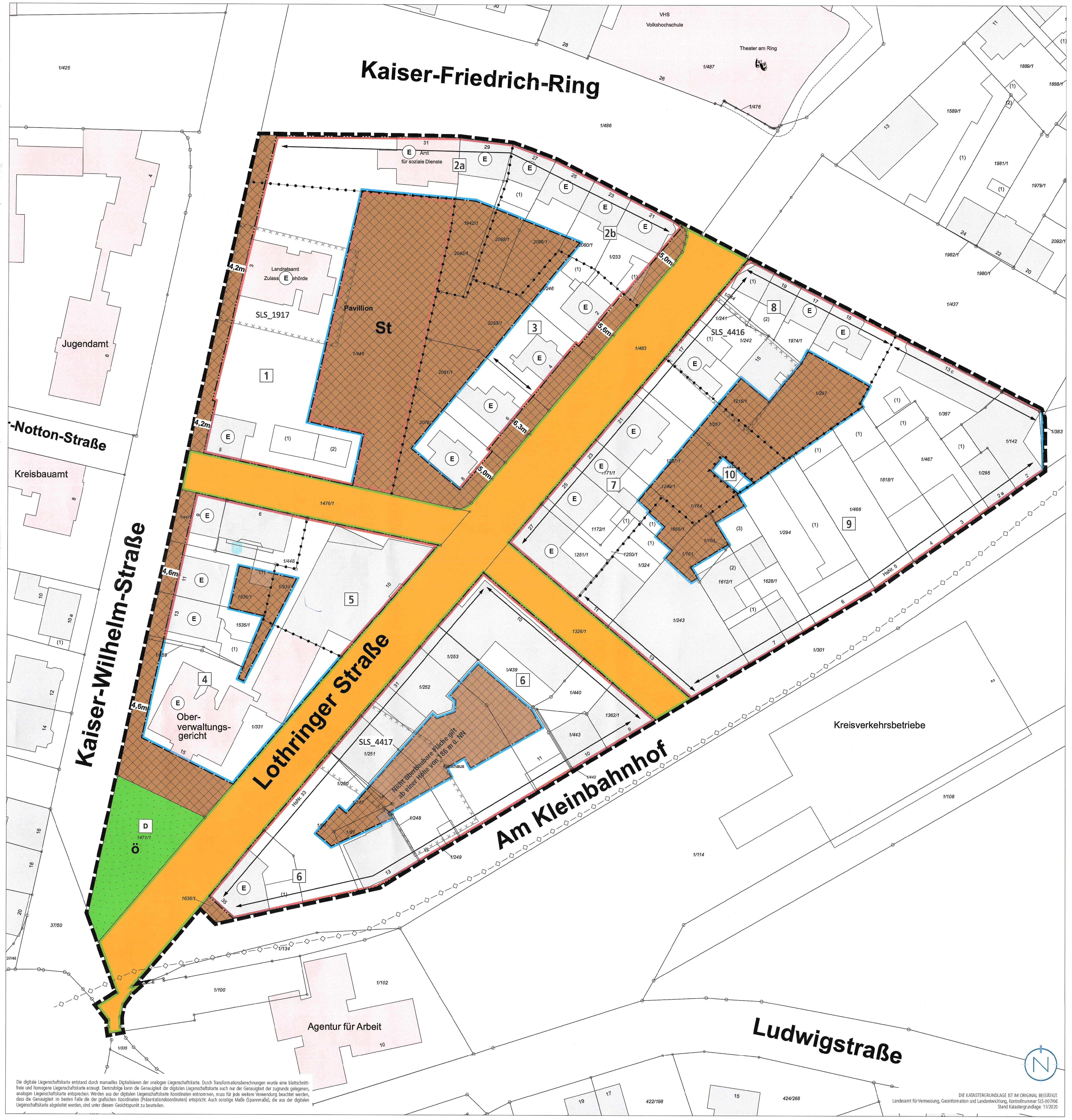
TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 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.
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06
Stand Katastergrundlage: 11/2020

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Traufhöhe
Firsthöhe	Bauweise

1

MI 1	II - III
GRZ 0,6	TH = 6,50 - 9,50 m
FH_{max} = 14,00 m	o

2a

MI 2a	III - IV
GRZ 0,6	TH_{max} = 15,50 m
FH_{max} = 19,00 m	g

2b

MI 2b	(III)
GRZ 0,6	(TH= 8,00 m)
FH_{max} = 15,00 m	g

3

MI 3	(III)
GRZ 0,6	(TH= 7,50 m)
FH_{max} = 14,0 m	o

4

MI 4	III - IV
GRZ 0,6	TH = 8,00 - 10,00 m
FH_{max} = 17,00 m	a

5

MI 5	III - V
GRZ 0,8	TH_{max} = 14,00 m
FH_{max} = 17,75 m	a

6

MI 6	III - VI
GRZ 1,0	TH_{max} = 13,85 m
FH_{max} = 18,75 m	g

7

MI 7	(III)
GRZ 0,6	(TH= 13,50 m)
FH_{max} = 19,50 m	g

8

MI 8	(III)
GRZ 0,6	(TH= 7,70 m)
FH_{max} = 14,00 m	g

9

MI 9	III - IV
GRZ 0,8	TH_{max} = 9,50 m
FH_{max} = 14,00 m	a

10

MI 10	II
GRZ 0,5	TH_{max} = 6,0 m
FH_{max} = 10,0 m	a

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

▬ ▬	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
▨ MI	MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
TH 6,5 - 9,5 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 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)
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)
(III)	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	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 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)
—◦—◦—	UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANAL EVS (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
🟩 Ö	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
☒	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
x SLS_4416	STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
(E)	GEBÄUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN" ODER AUFGRUND IHRER GESCHICHTLICHEN BEDEUTUNG ERHALTENSWERT SIND (§ 172 ABS. 1 BAUGB)
←→	HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
•–•–•	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

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

1.1 MISCHGEBIET (MI 1 - 10)
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 1.2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. 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 und gewerbliche Zimmervermietung).

1.2 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 10) 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 - 10) 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)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- 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 (52.46.3), 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, Spielfahrräder, 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 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 Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- 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 (52.46.3), 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, Spielfahrräder, 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 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

In den Mischgebieten (MI 1 - 10) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Die Obergrenzen des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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 der Mischgebiete (MI 1 - 10) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich des MI 1 und MI 4 handelt es sich bei der erstgenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe. Im Bereich der Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 kann die jeweils zwingend festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden. Im Bereich der Mischgebiete MI 2a, MI 5, MI 6, MI 9 und MI 10 wird die Trauf- und die Firsthöhe als Maximalwert festgesetzt.

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 Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und 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 der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 7 - 8 sowie MI 10) auf 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Mischgebiete MI 5 und MI 9 wird die Grundflächenzahl auf 0,8 und im Bereich des Mischgebietes MI 6 auf 1,0 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 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 4 und MI 7 - 8 sowie MI 10) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich der Mischgebiete MI 5 und MI 9 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 Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann in den Mischgebieten (MI 2a, MI 5 - 10) ausnahmsweise eine Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) bis zu einer maximalen GFZ von 4,0 zugelassen werden.

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

Siehe Plan.
Für die Mischgebiete MI 1, MI 2a, MI 4, MI 5, MI 6, MI 9 und MI 10 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 10 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als 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.

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.

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. Die Überschreitung der straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker, Balkone oder Mauervorsprünge bis max. 1,50 m zulässig. Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m zur straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze auszubilden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze / Baulinie 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.

Garagen und Carports sind zwischen straßenzugewandter Baugrenze bzw. Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie generell unzulässig.

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

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Mischgebiete (MI 2a, MI 2b, MI 3, MI 6, MI 7, MI 8 und MI 9) 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.
Die innerhalb des Plangebietes liegende Stellplatzfläche im Bereich der KFZ-Zulassungsstelle wird im Bestand übernommen.

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

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lothringer Straße, Prof-Notton-Straße) werden im Bestand übernommen.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gestaltung von Vorgärten: Vorgärten sind zu begrünen, Schottergärten sind unzulässig.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler oder Haussperlinge fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

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

Ab drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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, Rammborden, 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.

Dort wo sie zugelassen sind, sind alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10 ° Neigung von Haupt- und Nebengebäuden bei Neubauten und grundlegenden Umbauten mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig und erwünscht.

Davon ausgenommen ist die Begrünung der Dachflächen, der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

11. 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.

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

Siehe Plan.

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

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

Dach:

- Im Mischgebiet (MI 1 - 10) sind symmetrisch geneigte **Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansarddächer** zulässig. Im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 5 und MI 6 sind zudem **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** zulässig. In allen Gebieten sind Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Anbauten mit Flachdach 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. In Ausnahmefällen können für Sattel- und Walmdächer auch andere Neigungen zugelassen werden. Beim Mansarddach 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 spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.
- Dachaufbauten sind als Zwerchhaus/-giebel und Wiederkehr (Nebenfirst) im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach- 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. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

Fassade:

- Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen sind bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten und dürfen durch Fassadenbegrünungen nicht überdeckt werden.
- 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 spiegelnden 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.

Niederschlagswasserbeseitigung:

- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- 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 Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(s*ha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Einfriedungen:

- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsfläche
Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster des Saarlandes drei Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um:

- SLS_1917 „Eigenbedarfstankstelle Landratsamt",
- SLS_4416 „Tankstelle Hoen" und
- SLS_4417 „Tankstelle Gärtner".

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

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Kreis-Kriegerdenkmal von 1901 eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße und des Kaiser-Friedrich-Rings, finden sich zudem mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der früheren Festungsanlagen, hier des Ravelins IV. Vor allem entlang der ehemaligen Festungsgräben ist regelmäßig mit Resten der Escarpe bzw. Contrescarpe zu rechnen. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher bei vorrangiger Erhaltung der im Boden bislang verborgenen Festungsrelikte frühzeitig zu berücksichtigen. Bodeneingriffe oder eine Bauweise mit Unterkellerung können in diesen Bereichen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 10 SDSchG besteht uneingeschränkt. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt im Vorfeld von Baumaßnahmen Bodensondierungen durchzuführen.

Erhaltung einer baulichen Anlage (gem. § 172 Abs. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem „Haus Cahn" (Kaiser-Friedrich-Ring 31) ein Gebäude, welches aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung erhaltenswert ist. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung dieser baulichen Anlage bedarf der Genehmigung.

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:

- Kaiser-Friedrich-Ring 15, 17, 21, 23, 25, 27 und 29
- Kaiser-Wilhelm-Straße 3, 9, 11, 13 und 15
- Lothringer Straße 2, 4, 6, 8, 17, 21, 23, 25, 27 und 35
- Professor-Notton-Straße 5

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt zum Teil 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 Februar 2022) 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. § 78 c 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.

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.
- Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
- Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
- 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 Stutzen 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 Bauphase und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.
- Im Bereich der Altlastverdachtsflächen SLS_1917 „Eigenbedarfstankstelle Landratsamt", SLS_4416 „Tankstelle Hoen" und SLS_4417 „Tankstelle Gärtner" 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 bzw. auch bei Genehmigungsfreistellung zu beteiligen.
- Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastverdächtige 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.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH. Die Anlagen der STEAG New Energies GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH betreibt innerhalb des Plangebietes eine Richtfunkverbindung, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 205 m ü. NN. keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkverbindung ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkverbindung.
- Im südlichen Verlauf der Lothringer Straße sowie in der Straße „Am Kleinbahnhof", unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzend, befinden sich Abwasseranlagen des EVS (siehe Plan). Abweichungen in der dargestellten Lage des Hauptsammlers sind möglich. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird empfohlen Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
- Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:
  - Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10. Mai 1979
  - Baumschutzsatzung vom 30. März 1995
  - Freiflächengestaltungssatzung vom 14. Oktober 2021
  - Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung vom 21. Juli 2022

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 674) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- 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 13.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan „Lothringer Straße" aufzustellen, wurde am 19.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan „Lothringer Straße" 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 21.07.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße" 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 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.08.2022 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 07.10.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 15.12.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Stadtrat hat am 15.12.2022 den Bebauungsplan „Lothringer Straße" 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 „Lothringer Straße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 19.12.2022

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS

(Peter Demmer)

- Der Satzungsbeschluss wurde am 23.12.2022 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 „Lothringer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarlouis, den 16.01.2023

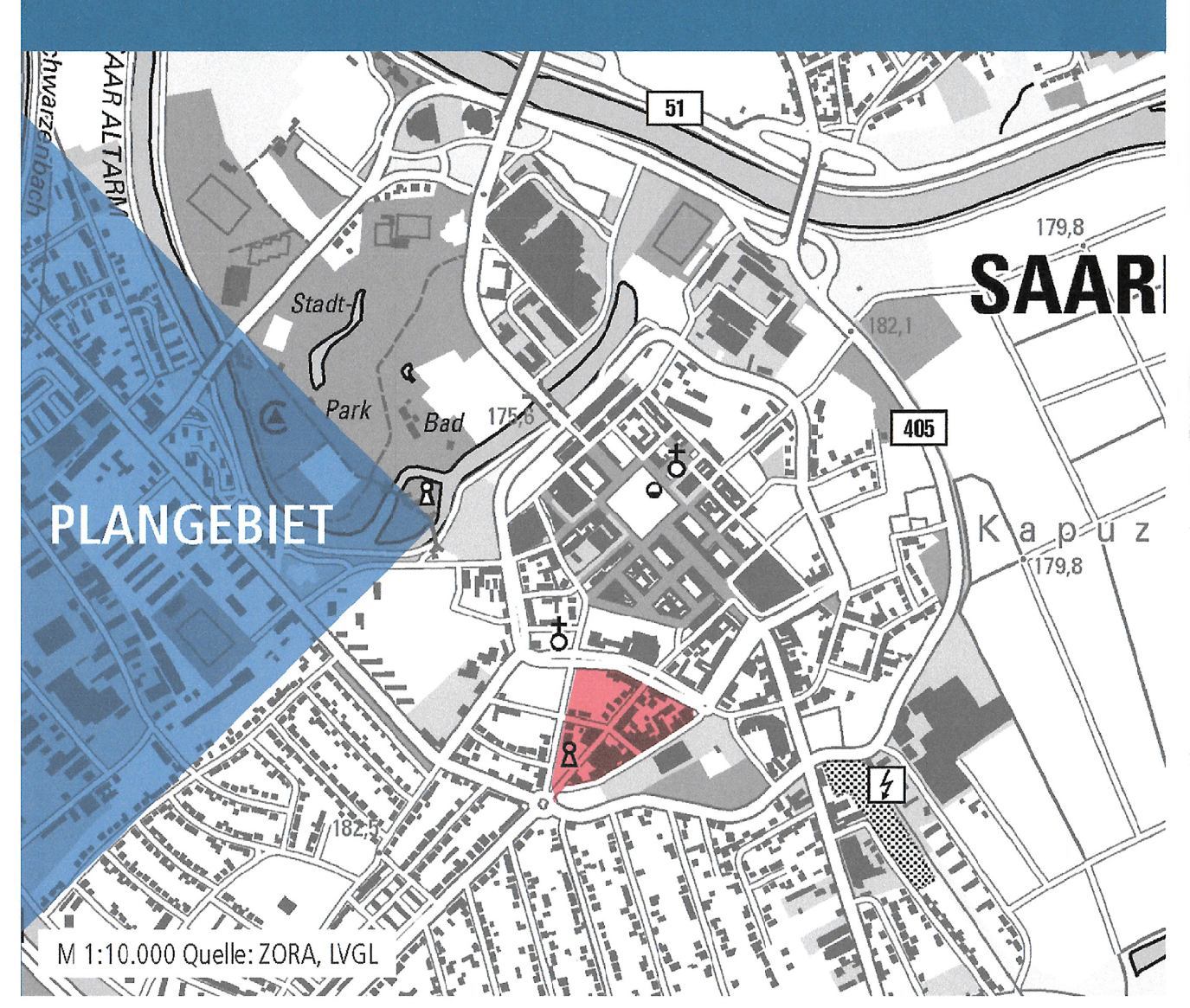
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

KREISSTADT SAARLOUIS

(Peter Demmer)

Lothringer Straße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt



M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 16.11.2022
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 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50