

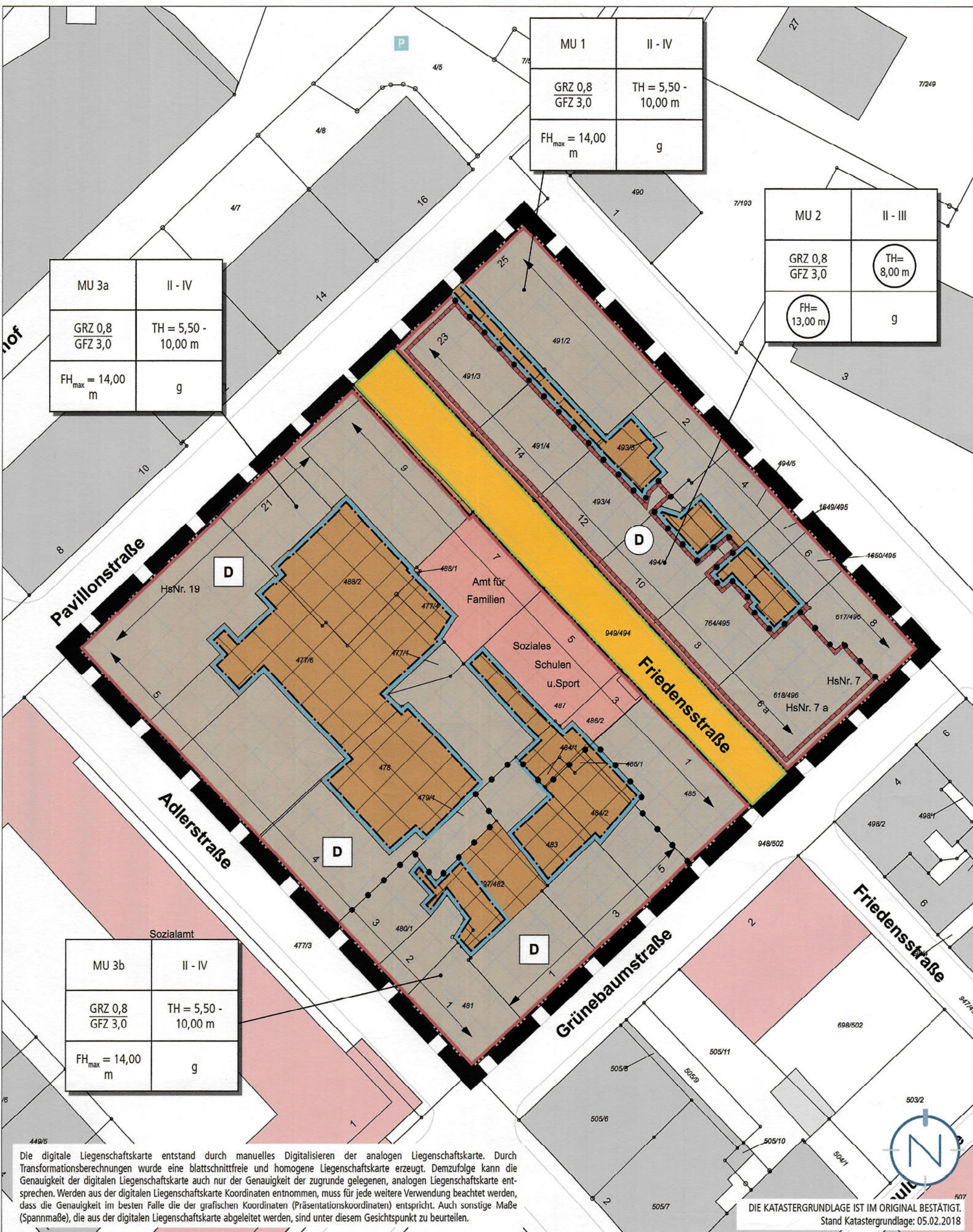
# TEIL A: PLANZEICHNUNG

MU 3a	II - IV
GRZ 0,8 GFZ 3,0	TH = 5,50 - 10,00 m
FH <sub>max</sub> = 14,00 m	g

MU 1	II - IV
GRZ 0,8 GFZ 3,0	TH = 5,50 - 10,00 m
FH <sub>max</sub> = 14,00 m	g

MU 2	II - III
GRZ 0,8 GFZ 3,0	TH = 8,00 m
FH = 13,00 m	g

MU 3b	II - IV
GRZ 0,8 GFZ 3,0	TH = 5,50 - 10,00 m
FH <sub>max</sub> = 14,00 m	g



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.  
Stand Katastergrundlage: 05.02.2018



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



URBANES GEBIET (MU)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

TH 5,50 - 10,00 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND 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)



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)

GRZ 0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

GFZ 3,0

GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

II - III

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)



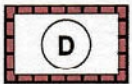
BAULINIE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.2 BAUNVO)



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



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)



EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)



HAUPTFIRSTRICHTUNG



ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ GFZ	Traufhöhe
Firsthöhe	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO	Siehe Plan.
Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	
Zulässig sind	gem. § 6a Abs. 2 BauNVO <ol style="list-style-type: none"><li>Wohngebäude,</li><li>Geschäfts- und Bürogebäude,</li><li>Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ol>
Unzulässig sind	Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 3b im Erdgeschoss Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.  gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO <ol style="list-style-type: none"><li>Tankstellen,</li><li>Vergnügungsstätten.</li></ol> Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	
<b>2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b> 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 die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich des MU 1, MU 3a und MU 3b handelt es sich bei der erstgenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe. Im Bereich des MU 2 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.  Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.
<b>2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL</b> 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 auf 0,8 festgesetzt. Für denkmalgeschützte Gebäude kann die GRZ ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden.  Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"><li>Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li><li>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li><li>baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li></ol> mitzurechnen.
<b>2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO  Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 3,0 festgesetzt.
<b>2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan. Bei der erstgenannten Zahl handelt es sich um die Mindestgeschossigkeit, die zweite Zahl gibt die Obergrenze der Vollgeschosse an.  Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.
<b>3. BAUWEISE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Gebäude sind traufständig anzuordnen.
<b>4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.  Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.
<b>5. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	Siehe Plan.
<b>6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b> GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

## 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 Saarländisches Wassergesetz)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal 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 Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die geplanten Grundstükoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

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

Hinweis:

Soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Verhältnis zu der Satzung betreffend die örtlichen Bauvorschriften der Kreisstadt Saarlouis zur Gestaltung und zum Schutz und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Durchführung bestimmter gestalterischer Absichten in Teilbereichen der Innenstadt (Altstadtsatzung) vom 11.11.1985 abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen wurden, sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes maßgebend (vgl. § 2 Abs. 1 der Altstadtsatzung).

Für das Plangebiet werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dach:

- Folgende Dachformen sind zulässig: **Sattel- und Mansarddächer** sowie an den Kopfbauten (Kreuzungsbereich zweier Straßen) der Straßenzüge auch **Walmdächer**.
- Bei einem Mansarddach sind die Dachflächen im unteren Bereich abgeknickt, so dass die untere Dachfläche über eine wesentlich steilere Neigung verfügt als die obere. Im Übergangsbereich weist das Mansarddach ein Gesimsbrett auf. Die Dachform ist symmetrisch. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen. Ein Walmdach hat im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die Dachflächen an der Giebelseite werden als Walm bezeichnet.
- 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. Bei den Sattel- und Walmdächern 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.
- Die Dacheindeckung ist 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.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie nur bis zur ersten Geschossdecke im Dachraum zulässig.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Dacheinschnitte müssen mind. 2,00 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie 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. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Zudem sind für Gauben auch Zinkverkleidungen möglich. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Solaranlagen sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Fassade:

- Fassaden sind so zu gliedern, dass einheitliche Gestaltungen nicht mehr als 16,0 m Fassadenbreite einnehmen. Bestehende kleinere Fassadenraster und -gliederungen sind beizubehalten. Im Bereich des MU 2 sind die horizontalen und vertikalen Gliederungen des denkmalgeschützten Bestandes beizubehalten. Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen sind bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten.
- Fenster und Türen müssen stehende und rechteckige Formate haben. Fenster sind mit Pfosten, Kämpfern und Sprossen so zu unterteilen, dass die Gliederung dem Charakter des Baukörpers entspricht. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind im Hochformat auszubilden und müssen die vertikale Gliederung der darüberliegenden Öffnungen übernehmen.
- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.
- Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig.
- Balkone und Loggien sind nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Freistehende Vordächer sind nicht zulässig.
- Markisen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen höchstens 1,30 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,50 m haben.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig.

Nebengebäude/-anlage:

- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.
- Bei den baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich sind weitere Dachformen (z. B. Pultdach, Flachdach, etc.) zulässig.

Werbeanlage:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Nicht zulässig sind Leuchtkästen als Transparente sowie Schaukästen. Ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang von Speise- und Getränkekarten sowie Schaukästen öffentlicher Institutionen.
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Form eines waagerechten Schriftzuges, eines Auslegers sowie einer Scheibenbeklebung des Schaufensters zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form eines waagerechten Schriftzugs dürfen ausschließlich aus Einzelbuchstaben (je Buchstabe maximal 60 x 60 cm) bestehen. Werbeanlagen in Form eines Auslegers müssen material- und stilgerecht (handwerklich) gestaltet sein. Ihre maximale Größe darf 60 x 60 cm betragen. Der Anteil beim Bekleben einer Scheibe des Schaufensters darf maximal bei 10 % liegen.
- Die fassadenabgewandte Oberfläche von aufmontierten Anlagen darf max. 0,10 m Abstand von der Fassadenoberfläche haben.
- 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. Je Betriebsstätte darf nur ein Hinweisschild in einer Größe von max. 40 x 30 cm (Breite x Höhe) angebracht werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen. Die fassadenabgewandte Seite der Hinweisschilder darf von der Fassadenoberfläche nicht mehr als max. 0,04 m vorstehen. Eine Beleuchtung von Hinweisschildern ist unzulässig.
- Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken. Soweit ihre, der Befestigung dienenden Konstruktionsteile nicht verdeckt angebracht werden können, dürfen sie nicht störend wirken. Elektrotechnische Geräte, Kabelzuführungen und Montageleisten dürfen nicht sichtbar sein.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden. Fluoreszierende Werbeanlagen, Lichtwerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit Wechselbild (Displays) und Werbeanlagen, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind, sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden.
- Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage rückzubauen.



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

## Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Denkmalschutzensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Denkmalschutzensembles sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Denkmalschutzensembles bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Denkmalensembles, sofern sie diese nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals, sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:
  - Adlerstraße Hs.-Nr. 4 (Einzeldenkmal)
  - Friedensstraße Hs.-Nr. 6a, 8, 10, 12, 14 (Ensemble Friedensstraße)
  - Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 (Einzeldenkmal)
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 19 (Einzeldenkmal)
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 23 (Ensemble Friedensstraße)

## Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

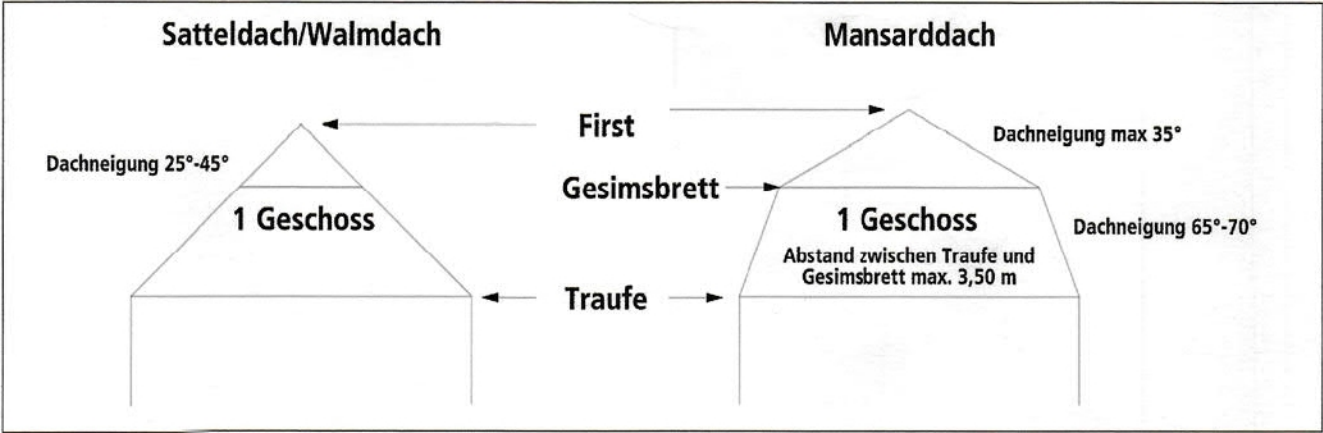
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Kreisstadt Saarlouis, Bekanntmachung vom 15.07.1979: „Satzung der Kreisstadt zur Bezeichnung von Teilbereichen der Innenstadt, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus 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.

## Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

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

## ZULÄSSIGE DACHFORMEN



## 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.
- Sind im Plangebiet 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.
- Zum Schutz der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen bedürfen neu zu gestaltende Schaufensteranlagen an Denkmälern sowie in der Umgebung von Denkmälern vor der Ausführung einer Genehmigung durch das Landesdenkmalamt.
- Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/orts-recht/).
- 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.
- 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 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.
- Das Anbringen von speziellen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler) an den Gebäuden wird von Seiten der Kreisstadt Saarlouis begrüßt.

## 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) (Verfahren), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639) (Satzung).
- § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (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) (Verfahren), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639) (Satzung).
- 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) (Satzung).
- 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).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, Art. 13 der Euro-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.
- Satzung der Kreisstadt Saarlouis 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 (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen), vom 10.05.1979, in Kraft getreten am 26.07.1979.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 29.06.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“ aufzustellen, wurde am 12.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“ 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 13.09.2018 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ 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 04.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018 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 26.09.2018 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 19.09.2018 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 05.11.2018 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.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 11.04.2019 den Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 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 16.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019 erneut 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, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2019 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 17.06.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 12.12.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 12.12.2019 den Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“ 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 „Quartier Friedensstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 15.01.2020

Der Oberbürgermeister

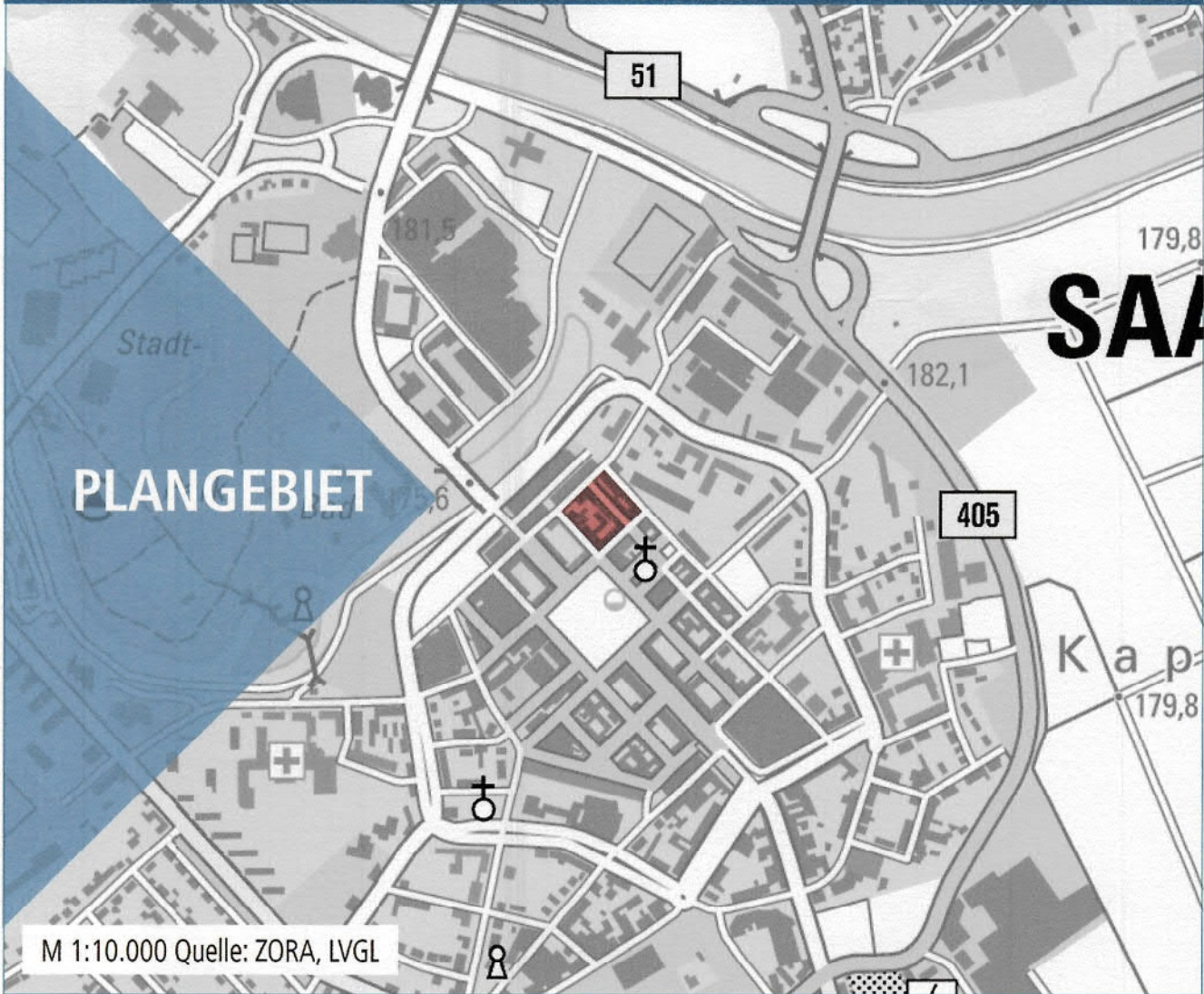
- Der Satzungsbeschluss wurde am 21.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit 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 „Quartier Friedensstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarlouis, den 31.01.2020

Der Oberbürgermeister

## Quartier Friedensstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Saarlouis  
Großer Markt 1  
66740 Saarlouis

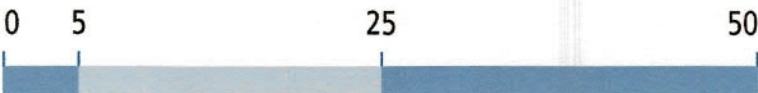
Stand der Planung: 15.11.2019  
**SATZUNG**

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 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



KERN  
PLAN